

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
PENETAPAN MARGIN MURABAHAH PADA
PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH
(Studi Pada Bank Syariah Mandiri Periode 2013-2017)**

Skripsi

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas Dan Memenuhi Syarat-Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
Dalam Ilmu Perbankan Syariah

**Oleh :
Frisca Oktari
NPM : 1551020035**

Program Studi : Perbankan Syariah



**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN
LAMPUNG
1441 H / 2019 M**

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
PENETAPAN MARGIN MURABAHAH PADA
PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH
(Studi Pada Bank Syariah Mandiri Periode 2013-2017)**

Skripsi

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas Dan Memenuhi Syarat-Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
Dalam Ilmu Perbankan Syariah



Program Studi : Perbankan Syariah

Pembimbing I : Vitria Susanti, MA., M.Ec.Dev
Pembimbing II : A. Hazas Syarif, S.E.I., M.E.I

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN
LAMPUNG
1441 H / 2019 M**

ABSTRAK

Kegiatan pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank. Salah satu produk pembiayaan yang paling banyak diminati masyarakat adalah pembiayaan murabahah. Indikasi pembiayaan murabahah sebagai pembiayaan utama dalam perbankan syariah dipengaruhi oleh beberapa faktor salah satunya yaitu *mark-up*/margin (keuntungan). Margin dalam pembiayaan murabahah adalah keuntungan yang disepakati oleh kedua belah pihak atas pembelian suatu barang dalam transaksi murabahah tersebut. Besarnya pembiayaan murabahah yang disalurkan bank syariah dipengaruhi oleh beberapa faktor, baik dari faktor internal maupun faktor eksternal.

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana faktor biaya overhead mempengaruhi penetapan margin murabahah pada pembiayaan kepemilikan rumah? kedua bagaimana faktor bagi hasil dana pihak ketiga mempengaruhi penetapan margin murabahah pada pembiayaan kepemilikan rumah? Dan ketiga bagaimana faktor Volume pembiayaan murabahah mempengaruhi penetapan margin murabahah pada pembiayaan kepemilikan rumah? Adapun tujuan dari penelitian ini, untuk menguji pengaruh biaya overhead, bagi hasil dana pihak ketiga, dan volume pembiayaan murabahah terhadap penetapan margin murabahah untuk pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri periode tahun 2013-2017.

Penelitian ini menggunakan jenis data kuantitatif, yaitu data yang diukur dengan skala numerik (angka). Data penelitian ini merupakan data sekunder yang berjumlah 60 data, diambil dari laporan keuangan yang telah dipublikasi oleh Bank Syariah Mandiri dan Bank Indonesia. Populasi sekaligus sampel dalam penelitian ini adalah Bank Syariah Mandiri. Teknik yang digunakan adalah *sampling*. Data yang diperoleh dalam penelitian ini dianalisis menggunakan model regresi berganda dengan melakukan uji asumsi klasik terlebih dahulu. Uji hipotesis yang digunakan adalah Uji F, Uji T dan koefisien determinasi Adjusted R^2 dengan taraf signifikan sebesar 5%.

Hasil uji F menunjukkan bahwa secara simultan variabel Biaya Overhead, Bagi hasil DPK, dan Volume Pembiayaan Murabahah berpengaruh signifikan terhadap penetapan Margin Murabahah dengan nilai signifikan 0,000. Sedangkan secara parsial menunjukkan bahwa variabel Biaya Overhead, dan Bagi hasil DPK berpengaruh signifikan positif terhadap penetapan margin murabahah, sedangkan variabel volume pembiayaan berpengaruh signifikan negatif terhadap penetapan margin murabahah. Koefisien determinasi Adjusted R^2 sebesar 0,773 atau 77% yang artinya ketiga variabel independen dapat variasi dari variabel terikat sedangkan sisanya dipengaruhi oleh faktor lain.

Kata kunci : Margin Murabahah, Biaya Overhead, Bagi hasil DPK, dan Volume Pembiayaan Murabahah.

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertandan tangan di bawah ini:

Nama : Frisca Oktari
NPM : 1551020035
Jurusan/Prodi : Perbankan Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

menyatakan bahwa skripsi yang berjudul “ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PENETAPAN MARGIN MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH (STUDI BANK SYARIAH MANDIRI PERIODE TAHUN 2013-2017). Adalah benar-benar merupakan hasil karya penulisan sendiri, bukan duplikasi ataupun saduran dari karya orang lain kecuali pada bagian yang telah dirujuk dan disebut dalam footnote atau daftar pustaka. Apabila di lain waktu terbukti adanya penyimpangan dalam karya ini, maka tanggung jawab sepenuhnya ada pada penyusun.

Demikian surat pernyataan ini saya buat agar dapat dimaklumi.

Bandar Lampung,

Penulis,

Materai Rp.6000,-

Frisca Oktari

1551020035



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Alamat : *Jl. H. Endro Suratmin, Sukarame Bandar Lampung, Telp. ☎ (0721) 703289*

PERSETUJUAN

Judul Skripsi : **ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
PENETAPAN MARGIN MURABAHAH PADA
PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH (STUDI PADA
BANK SYARIAH MANDIRI PERIODE 2013-2017)**

Nama : **Frisca Oktari**
NPM : **1551020035**
Jurusan : **Perbankan Syariah**
Fakultas : **Ekonomi dan Bisnis Islam**

MENYETUJUI

Untuk di munaqasyahkan dan dipertahankan dalam sidang munaqasyahkan
Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam UIN Raden Intan Lampung

Pembimbing I

Vitria Susanti, M.A., M.Ec.Dev
NIP. 197809182005012005

Pembimbing II

Ahmad Hazas Syarif, S.E.I., M.E.I
NIP. 198809292019031010

Mengetahui
Ketua Jurusan Perbankan Syariah

Dr. Erike Anggraeni, M.E.Sy
NIP. 198208082011012009



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Alamat : *Jl. H. Endro Suratmin, Sukarame Bandar Lampung, Telp. ☎ (0721) 703289*

PENGESAHAN

**Skripsi dengan berjudul “ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG
MEMPENGARUHI PENETAPAN MARGIN MURABAHAH PADA
PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH (STUDI PADA BANK
SYARIAH MANDIRI PERIODE 2013-2017)”**. Disusun oleh **Frisca Oktari**,

NPM: 1551020035, Jurusan **Perbankan Syariah**, telah diujikan dalam sidang
munagosa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam pada hari/tanggal: **Kamis, 19
Desember 2019**.

TIM PENGUJI

Ketua Sidang : Dr. Erike Anggraeni, M.E.Sy

Sekretaris : Adib Fachri, M.E.Sy

Penguji I : Muhammad Kurniawan, M.E.Sy

Penguji II : Ahmad Hazas Syarif, S.E.I., M.E.I

Mengetahui,
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam



Dr. Ridwan Abdul Ghifur, M.S.I
NIP. 198008012003121001

MOTTO

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ
بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا

“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.”

(Q.S Al-Baqarah: 275)



PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan rasa syukur kepada Allah SWT dan dari hati yang terdalam, skripsi ini penulis persembahkan kepada :

1. Kedua orang tuaku, Ayahku Supriadi, Ibuku Arna Puri yang sangat aku hormati, aku sayangi dan sangat aku cintai, selalu menguatkan dengan sepenuh hati, selalu memberikan dukungan semangat, serta doa. Karena tanpa doa mereka mustahil skripsi ini dapat terselesaikan. Semoga selalu berada dalam lindungan Allah SWT dan mendapatkan keberkahan baik di dunia maupun di akhirat.
2. Kakakku tersayang dan Istri, Oktafian Anjaya dan Alitya Dane Pribadi, terimakasih atas doa dan dukungan yang begitu berharga bagi hidupku. Baik secara moral dan materil serta memberiku nasihat agar menjadi manusia yang lebih baik, sehingga aku bisa menyelesaikan pendidikanku.
3. Ibum dan Ayah, Milda dan Helmi serta anak-anak nya Nazwa, Nabel, Nadien yang selalu menghiburku dan menjadi penyemangat di setiap hari-hariku.
4. Seluruh keluarga besar Hi. Makmun yang selalu memberikan dorongan serta menjadi sumber kekuatan bagiku dalam penyelesaian studiku.
5. Teruntuk sahabatku tercinta Febby Ferinda, Diny Julian dan Silfiya Maghda Tiari yang telah menemaniku dan memberikanku dukungan dari awal masuk kuliah hingga penyelesaian skripsi ini.
6. Almamater tercinta UIN Raden Intan Lampung yang menjadi kampus tempatku menimba ilmu.

RIWAYAT HIDUP

Penulis dianugerahi nama Frisca Oktari oleh pasangan Bapak Supriadi dan Ibu Arna Puri yang merupakan anak kedua dari dua bersaudara. Dilahirkan pada tanggal 23 oktober 1997 di Bandar Lampung. Berikut riwayat pendidikan penulis :

1. Pendidikan dimulai dari pendidikan Taman Kanak-Kanak TK Pratama I Antasari, Bandar Lampung, selesai pada tahun 2002
2. Melanjutkan pendidikan sekolah dasar SD Negeri 3 Gulak-Galik Bandar Lampung, selesai pada tahun 2009
3. Melanjutkan pendidikan menengah pertama pada SMP Perintis 1 Bandar Lampung, selesai pada tahun 2012
4. Melanjutkan Pendidikan menengah atas pada SMA Negeri 1 Bandar Lampung, selesai pada tahun 2015
5. Dan pada tahun yang sama melanjutkan pendidikan kejenjang pendidikan tinggi, pada Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung, mengambil Program Studi Perbankan Syariah pada Fakultas Ekonomi Bisnis Islam.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan karunianya berupa ilmu pengetahuan, kesehatan, dan petunjuk, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Peetapan Margin Murabahah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Studi pada Bank Syariah Mandiri Periode tahun 2013-2017)”.

Shalawat serta salam disampaikan kepada Nabi Muhammad SAW, para sahabat dan pengikut-pengikutnya yang setia. Skripsi ini ditulis untuk menyelesaikan studi di jurusan Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Intan Lampung guna memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E).

Atas bantuan semua pihak dalam proses penyelesaian skripsi, tak lupa dengan segala kerendahan hati dan rasa hormat, penyusun menyampaikan terima kasih sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Dr. Ruslan Abdul Ghofur, M.S.I selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Intan Lampung yang senantiasa mengayomi mahasiswa.
2. Ibu Dr. Erike Anggraeni, M.E.Sy selaku ketua jurusan Perbankan Syariah yang senantiasa sabar dalam memberikan arahan serta motivasi dalam proses akademik berlangsung sehingga kami bisa menyelesaikan program studi Perbankan Syariah dengan baik.

3. Vitria Susanti M.A.,M.Ec.Dev. Selaku pembimbing akademik I yang telah mengarahkan penulis sehingga penulisan skripsi ini selesai, semoga ilmu dan pengetahuan yang disampaikan mendapatkan barokah dari Allah SWT.
4. Ahmad Hazas Syarif S.E.I.,M.E.I. Selaku pembimbing akademik II yang telah mengarahkan penulis sehingga penulisan skripsi ini selesai, semoga ilmu dan pengetahuan yang disampaikan mendapatkan barokah dari Allah SWT.
5. Segenap Dosen Jurusan Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, UIN Raden Intan Lampung yang telah memberikan ilmunya kepada penulis selama di bangku perkuliahan.
6. Bapak/Ibu Civitas Akademik Fakultas Perbankan Syariah UIN Raden Intan Lampung.
7. Seluruh Staf Pegawai Perpustakaan yang telah memberikan pelayanan yang baik dalam mendapatkan informasi dan sumber referensi kepada penulis.
8. Teruntuk sahabat-sahabatku, Andi, Tara, Rahmat, Odey, Ucup, Abel, Keket , Refi, Anoshma, Nisa, dan Rima, terimakasih untuk doa, semangat, dan dukungannya.
9. Teruntuk Himpunan Mahasiswa Islam ku Komisariat Syariah dan Febi, yang telah mengajarkanku bagaimana rasanya berjuang hingga menjadi pribadi yang berani dan kuat dalam menghadapi setiap masalah yang ada dalam penulisan skripsi ini.
10. Teman-teman seperjuanganku kelas A Perbankan Syariah angkatan 2015, Fakultas Ekonomi Bisnis Islam UIN Raden Intan Lampung, yang selalu

bersama dalam proses belajar belajar, berjuang bersama menghadapi proses perkuliahan, UTS,UAS hingga proses penulisan skripsi ini.

11. Teman-teman KKN kelompok 198 di desa WayKalam Penengahan, Lampung Selatan yang telah memberikanku dukungan selama penulisan skripsi ini.
12. Dan semua pihak yang telah membantu dalam penulisan yang tidak dapat disebutkan satu persatu, semoga kita selalu terikat dalam ukhkuwah islamiyah. Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini jauh dari kata sempurna, akan tetapi diharapkan dapat memberikan manfaat keilmuan yang berarti dalam bidang Perbankan Syariah.



Bandar lampung, Agustus 2019

Penulis,

Frisca Oktari
15510200035

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
SURAT PERNYATAAN	iii
PERSETUJUAN	iv
PENGESAHAN	v
MOTTO	vi
PERSEMBAHAN.....	vii
RIWAYAT HIDUP	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR TABEL.....	xv
DAFTAR GAMBAR.....	xvi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvii
 BAB I PENDAHULUAN	
A. Penegasan Judul	1
B. Alasan Memilih Judul	2
C. Latar Belakang Masalah.....	4
D. Rumusan Masalah	10
E. Tujuan Penelitian	11
F. Manfaat Penelitian	11
 BAB II LANDASANTEORI	
A. Teori Dasar (<i>Grand Theory</i>)	12
B. Perbankan Syariah.....	15
1. Pengertian bank syariah	15
2. Fungsi bank syariah.....	17
3. Prinsip-prinsip bank syariah.....	18
4. Sumber dana bank syariah	19

C. Pembiayaan	20
1. Pengertian Pembiayaan	20
2. Tujuan Pembiayaan	21
3. Jenis-jenis Pembiayaan	23
4. Produk-produk Pembiayaan	25
D. Pembiayaan Murabahah Di Bank Syariah	27
1. Pengertian Murabahah	27
2. Landasan Hukum Murabahah	29
3. Jenis Murabahah	30
4. Mekanisme Pembiayaan Murabahah	30
5. Skema Murabahah	31
E. Pembiayaan Kepemilikan Rumah	32
1. Pengertian Pembiayaan Kepemilikan Rumah	32
2. Dasar Hukum PPR	33
F. Margin	34
1. Pengertian Margin	34
2. Metode Penentuan <i>Margin</i> Keuntungan Pembiayaan	36
3. Metode Penentuan Harga Jual (<i>Profit Margin</i>) Di Bank Syariah	37
4. Margin Murabahah	39
5. Penetapan Margin Murabahah	40
6. Persyaratan untuk perhitungan margin keuntungan	41
7. Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Penetapan Margin	42
G. Tinjauan Pustaka	45
H. Kerangka Berfikir	48
I. Hipotesis	49

BAB III METODE PENELITIAN

A. Sifat dan Jenis Penelitian	52
B. Jenis Sumber Data	52
C. Metode Pengumpulan Data	52
D. Populasi dan Sampel	54

E. Definisi Operasional Variable Penelitian.....	55
F. Analisis Data	57

BAB VI ANALISIS DATA

A. Gambaran Umum Penelitian.....	63
B. Hasil Uji dan Analisis Data.....	65
C. Uji Prasyarat Analisis Data	66
D. Pembahasan Hasil Penelitian	75

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	89
B. Saran.....	90

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Pendapatan margin PPR Syariah per tahun antar Bank Syariah	6
Tabel 1.2	Jumlah margin dalam pembiayaan konsumen tahun 2013-2017 pada PT. Bank Syariah Mandiri	7
Tabel 2.1	Produk-Produk Pembiayaan	44
Tabel 4.1	Uji Statistik Deskriptif	75
Tabel 4.2	Uji Normalitas	77
Tabel 4.3	Hasil Uji Multikolinear	78
Tabel 4.4	Hasil Uji Autokorelasi	79
Tabel 4.5	Hasil Uji Glejser	80
Tabel 4.6	Hasil Uji Regresi Berganda	81
Tabel 4.7	Hasil Uji T	82
Tabel 4.8	Hasil Uji F	83
Tabel 4.9	Hasil Uji R^2	84

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Skema Pembiayaan <i>Murabahah</i>	30
Gambar 2 Skema Kerangka Pikir	48



BAB I

PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul

Untuk mempermudah dalam memahami judul skripsi ini, maka di perlukan uraian terhadap penegasan arti dan makna dari beberapa istilah-istilah yang dipakai dalam judul ini guna menghindari kerancuan atau kesalahpahaman dalam pemaknaan judul.

Adapun judul skripsi ini adalah **“ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PENETAPAN MARGIN MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH (Studi Pada Bank Syariah Mandiri Periode 2013-2017) “** dan berikut uraian dari istilah judul tersebut yang terdiri dari :

1. Analisis adalah penyelidikan terhadap suatu peristiwa (karangan, perbuatan dan sebagainya) untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya.¹
2. Faktor-faktor adalah hal (keadaan, peristiwa) yang ikut menyebabkan terjadinya sesuatu.² Faktor-faktor yang mempengaruhi penetapan margin baik dalam faktor internal diantaranya Biaya Overhead, Bagi hasil DPK, Volume pembiayaan murabahah.
3. Penetapan Margin Murabahah

Penetapan adalah proses atau cara tindakan sepihak menentukan kaidah hukum konkret yang berlaku. Margin adalah penambahan harga di atas beli bank dari pemasok (*cost price*).³

¹ Hamzah Ahmad, Nanda Santoso, *Kamus Pintar Bahasa Indonesia* (Surabaya: Fajar Mulya, 1996), hlm.21

² *Kamus Pintar Bahasa Indonesia*//KBBI.web.id/

³ Sutan Remi Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-produk Dan Aspek-aspek Hukumnya*, Edisi pertama (Jakarta: Kencana 2014), hlm.212

Murabahah adalah akad jual beli barang sebesar harga pokok barang ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati.⁴

4. Pembiayaan Kepemilikan Rumah adalah pembiayaan jangka pendek menengah atau panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal (konsumen), baik baru maupun bekas, di lingkungan *developer* dengan sistem murabahah. Pembiayaan ini biasa disebut dalam bank Syariah Mandiri yaitu pembiayaan Griya.⁵

Dari definisi diatas, dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dalam judul skripsi ini yaitu untuk menguji bagaimana Biaya Overhead, Bagi hasil Dana Pihak Ketiga (DPK), dan Volume Pembiayaan Murabahah dapat berpengaruh terhadap margin murabahah pada pembiayaan kepemilikan rumah di PT Bank Syariah Mandiri.

B. Alasan Memilih Judul

Adapun alasan dipilihnya judul penelitian ini berdasarkan alasan secara objektif dan secara subjektif adalah sebagai berikut :

1. Secara Objektif

Di era zaman sekarang masyarakat kesulitan dalam memiliki rumah yang disebabkan oleh tingginya harga rumah. Penghasilan masyarakat yang kebanyakan masih dikisaran UMR (Upah Minimum Rata-rata) menjadi faktor sulitnya masyarakat untuk membeli rumah.

Kegiatan pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, salah satu produk pembiayaan yang paling banyak diminati masyarakat adalah

⁴ Muhammad, *Manajemen Keuangan Syari'ah Analisis Fiqh Dan Keuangan*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: UPP STIM YKPN 2014), hlm.271

⁵ *Costumer Banking*, (Online) tersedia di www.Banksyariahmandiri.co.id

pembiayaan murabahah. Murabahah merupakan jual beli barang dengan dasar adanya informasi dari pihak penjual terkait dengan harga pokok pembelian dan tingkat keuntungan yang diinginkan. Dengan begitu perbankan syariah kemudian mengonsep kredit rumah berbasis syariah kedalam jenis produk pembiayaan dengan akad murabahah.

Salah satu lembaga keuangan syariah terbesar di Indonesia adalah Bank Syariah Mandiri (BSM). Bank syariah mandiri adalah salah satu bank yang memberikan produk pembiayaan murabahah kepemilikan rumah (PPR) yang diberi nama Griya BSM yang merupakan pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang untuk membiayai rumah tinggal, baik baru maupun bekas, dilingkungan *developer* dengan akad murabahah.

2. Secara Subjektif

- a. Judul tersebut menarik untuk diteliti, terlebih judul yang diajukan sesuai dengan bidang keilmuan yang sedang penulis pelajari saat ini, yakni berhubungan dengan jurusan perbankan.
- b. Penelitian ini mampu untuk diselesaikan oleh penulis mengingat adanya ketersediaan bahan literatur yang cukup memadai serta data dan informasi lainnya yang berkaitan dengan penelitian baik dari data primer dan data sekunder memiliki kemudahan akses bagi penulis dan letak objek yang mudah dijangkau.
- c. Penulis ingin mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi penetapan margin murabahah pada pembiayaan kepemilikan rumah pada bank syariah mandiri.

C. Latar Belakang Masalah

Rumah merupakan kebutuhan primer yang harus dimiliki oleh masyarakat sebagai tempat tinggal. Namun yang terlihat hari ini adalah masyarakat kesulitan dalam memiliki rumah yang disebabkan oleh tingginya harga rumah. Penghasilan masyarakat yang kebanyakan masih di kisaran UMR (Upah Minimum Rata-rata) semakin mempersulit masyarakat untuk memiliki rumah.

Bank merupakan lembaga yang berperan penting dalam menjalankan mobilitas dana pembangunan harus memiliki kemampuan dalam menghimpun dana masyarakat, baik berskala kecil maupun berskala besar dan menyalukannya kepada masyarakat yang merupakan deficit unit dalam bentuk pembiayaan. Bank sebagai lembaga intermediasi harus memiliki kemampuan untuk mengelola dana dari *investor* dan masyarakat. Oleh karena itu, salah satu bentuk pembiayaan yang diberikan bank kepada masyarakat adalah kredit pemilikan rumah untuk mengatasi kesulitan masyarakat dalam membeli rumah secara tunai.

Perbankan syariah kemudian mengadopsi konsep kredit rumah ini kedalam jenis produk pembiayaan dengan akad murabahah. Pembiayaan dengan akad murabahah yaitu pihak bank membeli rumah yang diperlukan nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah sebesar harga beli ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati oleh bank dan nasabah. Produk pembiayaan ini dikenal sebagai pembiayaan pemilikan rumah secara syariah. Kualitas pembiayaan syariah menunjukkan peningkatan kinerja yang ditandai dengan membesarnya porsi pembiayaan jual-beli yaitu murabahah.

Tabel 1.1
Perbedaan antara KPR Bank Syariah dengan KPR Bank
Konvensional

KPR Bank syariah	KPR Bank konvensional
<ol style="list-style-type: none"> 1. Menggunakan prinsip akad Murabahah (jual-beli) 2. Tidak mengenal sistem bunga sehingga cicilan tetap selama masa tenor 3. Jika konsumen terlambat atau menunggak pembayaran, tidak akan didenda 4. Tenor berkisar 5 – 15 tahun 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Syarat dan ketentuan ditetapkan bank pemberi kredit 2. Suku bunga disesuaikan dengan naik-turunnya BI rate atau kebijakan bank 3. Apabila konsumen terlambat atau menunggak pembayaran akan dikenakan sanksi berupa denda 4. Tenor berkisar 5 – 25 tahun

Sumber: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah Vol. 2 No. 1 January 2018

Berdasarkan tabel di atas yaitu bank syariah memiliki akad yang dimana sudah jelas digunakan untuk jual-beli suatu rumah. Sedangkan bank konvensional masih menggunakan ketentuan yang telah ditetapkan dari bank tersebut. Kemudian bank syariah tidak mengenal adanya sistem bunga ketika suku bunga di Bank Indonesia meningkat, sedangkan bank konvensional suku bunga nya bisa berubah kapan saja sesuai dengan naik-turunnya BI Rate. Kebanyakan masyarakat lebih memilih bank syariah, dikarenakan proses lebih cepat dengan persyaratan yang mudah sesuai dengan prinsip syariah. Yang berbeda antara KPR syariah dan konvensional adalah cara perhitungan kewajiban. Tidak ada perhitungan bunga dalam pembiayaan syariah, seperti

dalam skema kredit di bank konvensional. Jadi tidak dikenal istilah bunga murah atau rendah dalam KPR syariah.⁶

Bank syariah pada umumnya telah menggunakan murabahah sebagai instrument pembiayaan (*financing*) yang utama. Fakta membuktikan bahwa perbankan syariah di Indonesia mempunyai portopolio pembiayaan murabahah mencapai 70%-80% dari total pembiayaan. Kondisi ini tidak terjadi di Indonesia saja, namun juga di beberapa Negara lainnya seperti Malaysia dan Pakistan.⁷

Murabahah merupakan sistem jual beli untuk barang dan jasa dengan kesepakatan keuntungan diawal dan jangka waktu tertentu. Apabila terjadi perubahan maka akad tersebut menjadi batal. Cara pembayaran dan jangka waktu murabahah disepakati bersama oleh para pelaku akad, boleh secara angsuran. Begitu juga dengan pembiayaan murabahah untuk kepemilikan rumah di bank syariah, yang mana tingkat keuntungan bank ditentukan didepan dan menjadi bagian harga atas rumah yang dijual. Harga dan keuntungan harus disebutkan, begitu pula sistem pembayaran nya, semuanya ditetapkan didepan sebelum akad resmi dinyatakan secara tertulis.⁸

Tingginya tingkat margin dalam murabahah ini juga tidak lepas dari dijadikannya tingkat suku bunga sebagai acuan penentuan harga jual beli produk murabahah ini. Dengan dijadikannya tingkat suku bunga sebagai acuan

⁶ <https://www.cek-bedanya-kpr-syariah-dan-konvensional>

⁷ www.kompasiana.com 11 januari 2010

⁸ Zainudin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2010), hlm.30

penetapan margin, maka merupakan langkah yang keliru yang dapat merusak reputasi perbankan syariah sebagai bank yang bebas riba.⁹

Tabel 1.2

**Pendapatan margin PPR Syariah dan suku bunga KPR per tahun
antar Bank Syariah dan Bank Konvensional**

No	Bank Syariah	Margin per tahun	Bank Konvensional	Suku bunga pertahun
1	Bank Syariah Mandiri	7,22 %	Bank Mandiri	13,25 %
2	Bank Muamalat Indonesia	7,19 %	Bank BTN	8,99 %
3	Bank BRI Syariah	7,08 %	Bank BRI	10,00 %
4	Bank BNI Syariah	7,04 %	Bank panin	8,88 %
5	Bank Mega Syariah	5,06 %	Bank UOB	8,50 %

Sumber : www.infoperbankan.com 2018

Berdasarkan tabel di atas Bank Syariah memiliki pendapatan margin lebih kecil dibandingkan dengan suku bunga KPR di bank Konvensional. Bank Syariah menggunakan sistem bagi hasil. Nilai pinjaman syariah adalah nilai pembelian rumah plus margin. Bank memberitahukan berapa margin yang akan diambil oleh bank dan dibebankan kepada nasabah. Dan yang paling penting, margin itu dibeberkan di muka, saat awal kredit, dan tidak berubah selama masa kredit. Yang dimana masyarakat telah mempercayai Bank Syariah Mandiri untuk memberikan pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad murabahah, di bandingkan dengan bank konvensional yang menggunakan sistem bunga.

Salah satunya Bank Syariah Mandiri yang memberikan pembiayaan pemilikan rumah (PPR) dengan menggunakan akad murabahah. Produk PPR bank mandiri syariah diberi nama Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Griya

⁹ Ibid

BSM yang merupakan pembiayaan jangka pendek, menengah atau panjang untuk membiayai rumah tinggal, baik baru maupun bekas, dilingkungan *developer* dengan akad murabahah.¹⁰ Dengan adanya produk pembiayaan pemilikan rumah ini diharapkan dapat memberikan keuntungan bagi pihak nasabah dan pihak bank. Nasabah dapat memiliki sebuah rumah dengan sistem pembayaran yang dapat disesuaikan dengan kemampuan finansialnya. Pihak bank juga dapat memperoleh keuntungan dari pembelian rumah tersebut.

Bank syariah mandiri juga merupakan salah satu bank syariah yang memberikan produk pembiayaan pemilikan rumah (PPR). Peneliti memilih Bank Syariah Mandiri (BSM) sebagai objek penelitiannya dikarenakan pembiayaan di BSM lebih murah dibandingkan dengan bank lain, selain itu memiliki banyak fitur khusus yang lengkap daripada bank lain terkait kepemilikan rumah (PPR Duo, PPR *Take Over*, PPR *Fleksibel*, dan PPR Angsuran berjenjang).¹¹ Serta BSM seringkali memberikan promosi berupa cicilan PPR rendah diawal tahun pertama, ini akan lebih menguntungkan dibandingkan dengan acuan suku bunga KPR bank lainnya.¹²

Oleh karena itu, diperlukan adanya transparansi untuk mengetahui bagaimana mekanisme pembiayaan dan penetapan margin jual beli yang adil bagi bank dan nasabah. Setiap bank syariah menetapkan margin yang berbeda.

¹⁰ Editor, "Pembiayaan Griya BSM", dalam <http://www.syariahamandiri.co.id/category/consumer-banking/pembiayaan-konsumer-griya-bsm/>.

¹¹ <https://www.financialku.com/kprbtn-kprbca-kprmandirisarah-kprbri/>

¹² www.KPR.online

Tabel 1.3
Jumlah Margin dalam Pembiayaan Konsumer Tahun 2013-2017 pada
PT. Bank Syariah Mandiri.

Tahun	Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Griya)	Pembiayaan Implan	Pembiayaan Pensiunan
2013	13,75 %	13,25 %	15,00 %
2014	12,15 %	14,25 %	16,00 %
2015	15,75 %	15,25 %	17,00 %
2016	16,15 %	16,25 %	18,00 %
2017	17,50 %	17,25 %	19,00 %

Sumber: PT. Bank Syariah Mandiri

Berdasarkan persentase tabel di atas jumlah margin dalam pembiayaan Griya di bank Syariah Mandiri sangat fluktuatif, pada tahun 2013 pembiayaan griya mencapai margin sebesar 13,75%. Kemudian terjadi penurunan margin di tahun 2014 sebesar 12,15%, penurunan margin disebabkan oleh Rasio kredit macet yang terjadi pada pembiayaan Griya di Bank Mandiri Syariah. Pertumbuhan margin terus terjadi pada tahun 2015 sebesar 15,75% tahun 2016 sebesar 16,15% hingga di tahun 2017 mencapai sebesar 17,50%. Peningkatan ini terjadi bisa disebabkan karena adanya peningkatan margin deposito syariah sehingga upaya bank syariah mandiri untuk mengimbangi biaya dana yaitu dengan menaikkan margin pembiayaan.

Di dalam pelaksanaannya pembiayaan Griya tertuang dalam surat perjanjian atau akad yang ditandatangani oleh pihak bank, nasabah, dan saksi-saksi yang dihadapkan notaris, namun sebelum pelaksanaan pihak nasabah disuguhi besarnya *margin* (keuntungan) yang telah ditetapkan oleh pihak bank.

Margin merupakan keuntungan yang diperoleh bank dari hasil penjualan kepada nasabah, margin diperhitungkan terhadap hutang awal,

sehingga dari awal sampai akhir periode angsuran/cicilan akan tetap, tetapi margin untuk pinjaman satu tahun sampai akhir periode berbeda dan adanya perubahan.

Penelitian ini menguji faktor-faktor yang mempengaruhi penetapan margin murabahah, terfokus dari sisi internal perusahaan. Faktor internal merupakan faktor yang relative dapat dikendalikan oleh perusahaan. Artinya kemampuan pengelolaan manajemen perusahaan menjadi kunci pengendalian penetapan margin. Sedangkan faktor eksternal seperti inflasi, BI rate, Suku bunga tidak berpengaruh terhadap pembiayaan kepemilikan rumah di bank syariah karena bank syariah tidak menggunakan sistem bunga, melainkan sistem bagi hasil sesuai dengan kesepakatan di awal akad pembiayaan murabahah.¹³ Faktor internal yang digunakan dalam penelitian ini yaitu Biaya overhead, Bagi hasil Dana Pihak Ketiga, dan Volume Pembiayaan Murabahah. Dimana Biaya overhead adalah biaya yang dikeluarkan oleh bank yang tidak langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga.¹⁴ Apabila sebagai pembanding biaya overhead ini adalah aktiva produktif maka berapa biaya yang akan ditanggung oleh debitur. Pertumbuhan biaya overhead dapat disebabkan oleh meningkatnya beban tenaga dan operasional lainnya, seperti pada tahun 2016 peningkatan biaya overhead didorong oleh meningkatnya beban tenaga kerja sebesar 9,30% dan beban operasional lainnya sebesar 8,56% dan meski mengalami penurunan pada tahun 2017 beberapa aspek

¹³ Peter, *Perbandingan Perhitungan Angsuran KPR Konvensional Dengan KPR Syariah* (Jurnal Manajemen, Vol 7. No.2, Mei 2008), hlm.3

¹⁴ Adiwarman A.Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh Dan Keuangan*, (Jakarta: Rajawali pers,2011),hlm.281

seperti biaya tenaga kerja meningkat sebesar 8,77% dan beban operasional lainnya meningkat sebesar 12,53%. Pertumbuhan *overhead cost* banyak didominasi oleh gaji, biaya pengembangan jaringan kantor dan pengembangan IT. Oleh karena itu, semakin besar aktiva produktif semakin kecil biaya overhead yang dikenakan oleh bank syariah. Dengan begitu biaya overhead mampu menjadi salah satu faktor penjelas yang akan mempengaruhi pendapatan margin murabahah.

Bagi Hasil Dana Pihak Ketiga, yaitu porsi bagi hasil yang harus diberikan bank kepada deposan dari hasil pengelolaan dana pihak ketiga yang besarnya sangat tergantung dari besar kecilnya pendapatan bank, dana pihak ketiga terdiri dari giro, tabungan, dan deposito. Peningkatan DPK mendorong asset bank Mandiri Syariah yang per desember 2017 naik 11,55% tahun per tahun. Penumbuhan pembiayaan tersebut diimbangi dengan perbaikan kualitas pembiayaan yang tercermin dari penurunan NPF Nett turun dari 3,13% menjadi 2,71%. Dengan begitu bagi hasil DPK menjadi salah satu faktor penjelas pendapatan margin murabahah.

Volume Pembiayaan Murabahah, piutang murabahah yang tergantung pada plafond pembiayaan, yakni jumlah pembiayaan harga beli ditambah margin, dengan kata lain volume pembiayaan *murabahah* merupakan porsi akad yang ditetapkan oleh bank terhadap akad murabahah. Sehingga setiap kenaikan dari volume pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah mandiri bisa menambah besarnya margin yang diterima oleh bank tersebut. Dengan

begitu volume pembiayaan murabahah signifikan untuk mencari pengaruh penetapan margin murabahah.

Ketiga faktor internal ini merupakan metode dasar yang digunakan oleh setiap bank syariah untuk menghitung pendapatan margin. Namun, dari segi perhitungannya setiap bank berbeda-beda karena itu menyangkut rahasia interen lembaga perbankan. Akan tetapi, jika merujuk pada konsep harga yang adil, dengan melihat ketiga faktor diatas kiranya tidak adil bagi bank syariah jika menetapkan margin lebih rendah dan juga tidak adil kiranya apabila margin yang ditetapkan kepada nasabah lebih tinggi dari pada suku bunga di pasar.¹⁵

Hal ini menarik untuk diteliti lebih jelas apakah faktor-faktor Biaya Overhead, Bagi Hasil Dana pihak Ketiga (DPK), dan Volume Pembiayaan *Murabahah*, berpengaruh terhadap penetapan margin murabahah dalam pembiayaan Kepemilikan Rumah yang ada di Bank Syariah Mandiri (BSM). Berdasarkan latar belakang tentang penetapan margin murabahah, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian tentang “ **Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penetapan Margin Murabahah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah**” pada Bank Syariah Mandiri.

¹⁵ Ibid. hl.237

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas maka rumusan masalahnya adalah :

1. Bagaimana pengaruh faktor biaya overhead, bagi hasil DPK, dan volume pembiayaan murabahah terhadap penetapan margin murabahah pada pembiayaan kepemilikan rumah?
2. Bagaimana hubungan antara biaya overhead, bagi hasil DPK, dan volume pembiayaan murabahah secara simultan terhadap penetapan margin murabahah ?

E. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah tersebut, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui :

1. Untuk mengetahui pengaruh antara penetapan margin biaya overhead pada pembiayaan kepemilikan rumah.
2. Untuk mengetahui pengaruh antara bagi hasil dana pihak ketiga pada penetapan margin murabahah?
3. Untuk mengetahui pengaruh volume pembiayaan murabahah pada margin pembiayaan kepemilikan rumah?

F. Manfaat Penelitian

1. Bagi Peneliti

Sebagai upaya untuk memahami dan menambah wawasan pengetahuan peneliti mengenai faktor-faktor yang dapat mempengaruhi margin murabahah di dalam pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Syariah Mandiri.

2. Bagi Akademis

- a. Dapat memberikan informasi yang factual terhadap masalah yang diteliti.

- b. Dapat bermanfaat selain sebagai bahan informasi juga sebagai literature atau bahan informasi ilmiah.

3. Bagi Praktisi

- a. Dapat memberikan informasi terkait penetapan margin pada pembiayaan murabahah kepada pihak-pihak yang akan menginvestasikan dana nya di bank syariah.
- b. Dapat meningkatkan kerjasama antar bank dan melatih tanggung jawab antara bank dan para pihak praktisi.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Teori Dasar (*Grand Theory*)

1. Teori *Stewardship* (*Stewardship Theory*)

Teori *Stewardship* merupakan teori yang menggambarkan situasi dimana para manajer tidaklah termotivasi oleh tujuan-tujuan individu tetapi lebih ditujukan pada sasaran hasil utama mereka untuk kepentingan organisasi, sehingga teori ini mempunyai dasar psikologi dan sosiologi yang telah dirancang agar para eksekutif sebagai *steward* termotivasi untuk bertindak sesuai dengan keinginan *principal*, selain itu perilaku *steward* tidak akan meninggalkan organisasinya karena *steward* berusaha mencapai sasaran organisasinya.

Stewardship theory dibangun atas asumsi filosofis mengenai sifat manusia yakni bahwa manusia pada hakekatnya dapat dipercaya, mampu bertindak dengan penuh tanggung jawab, memiliki integritas dan kejujuran terhadap pihak lain. Menurut Donaldson dan Davis. Teori *stewardship* adalah teori yang menggambarkan situasi dimana para manajer akan berperilaku sesuai kepentingan bersama. Teori ini didesain bagi para peneliti untuk menguji situasi dimana para eksekutif dalam perusahaan sebagai pelayan dapat termotivasi untuk bertindak dengan cara terbaik sesuai prinsipnya.¹⁶

¹⁶ FX Anton, *Menuju Teori Stewardship Manajemen* (Jurnal Ekonomi Fakultas Ekonomi, Universitas AKI Semarang), hlm.3

Teori *Stewardship* dapat dipahami dalam produk pembiayaan lembaga perbankan. Bank syariah sebagai *principal* yang mempercayakan nasabah sebagai *steward* untuk mengelola dana yang idealnya mampu mengakomodasi semua kepentingan bersama yang memiliki perilaku dimana dia dapat dibentuk agar selalu dapat diajak bekerjasama dalam organisasi, memiliki perilaku kolektif atau berkelompok dengan utilitas tinggi daripada individualnya dan selalu bersedia untuk melayani.

Steward dapat meningkatkan kinerja perusahaan dan akan mampu memuaskan sebagian besar organisasi yang lain, sebab sebagian besar *stakeholder* memiliki kepentingan yang telah dilayani dengan baik lewat peningkatan kemakmuran yang diraih organisasi, oleh karena itu *steward* yang pro organisasi termotivasi untuk memaksimalkan kinerja perusahaan, disamping dapat memberikan kepuasan kepada kepentingan *stakeholder*.

Mengacu pada teori *stewardship*, perilaku *steward* adalah kolektif, sebab *steward* berpedoman dengan perilaku tersebut tujuan organisasi dapat dicapai. Misalnya dengan peningkatan margin keuntungan pembiayaan murabahah, perilaku ini akan menguntungkan *principal* termasuk *outside owner* (melalui efek positif yang ditimbulkan oleh margin keuntungan pembiayaan murabahah dalam bentuk *dividen* dan *shareprices*), hal ini juga memberikan manfaat pada status manajerial, sebab tujuan mereka ditindak lanjuti dengan baik oleh *steward*. Para ahli teori steward mengasumsikan

bahwa ada hubungan yang sangat kuat antara kesuksesan organisasi dengan kepuasan *principal*.¹⁷

Teori ini digunakan untuk menjelaskan hubungan antara tugas dan tanggungjawab para eksekutif dalam bank syariah sebagai pelayan dengan variabel Biaya Overhead, Bagi hasil DPK, dan Volume Pembiayaan, sehingga berpengaruh terhadap margin murabahah agar bank syariah mandiri dapat menetapkan margin murabahah pada pembiayaan kepemilikan rumah secara optimal.¹⁸

Menurut Abdullah Saeed, pada dasarnya mekanisme penetapan margin keuntungan murabahah yang berlaku pada bank syariah yaitu ditetapkan dalam rapat *Asset Liability Management Committee* (ALCO). Penetapan margin keuntungan pembiayaan murabahah berdasarkan rekomendasi, usul, dan saran dari tim ALCO Bank syariah dengan mempertimbangkan beberapa hal yaitu : *Direct Competitor's Market Rate (DCMR)*, *Indirect Competitor's Market Rate (ICMR)*, *Expected Competitive Return for Investors (ECRI)*, *Acquiring Cost*, *Overhead Cost*.

Secara umum penetaapan margin keuntungan pembiayaan murabahah pada bank syariah menggunakan indikator yang hampir sama semua. Adapun macam-macam indikator nya adalah: (1). Biaya Overhead,

¹⁷ FX Anton, "Menuju Teori Stewardship Manajemen", Jurnal Ekonomi, Vol.1 No.2 (Mei 2010), hl.64

¹⁸ Citra Dewi Ardiani, Faktor Yang Mempengaruhi Pembiayaan Murabahah Pada Bank Umum Syariah Non Devisa Di Indonesia, (Thesis, STIE Perbanas, Surabaya) Hlm.14-15

(2). Bagi hasil DPK, (3). Volume Pembiayaan Murabahah, (4). Inflasi, (5) Cost of fund, (6). ROA, (7). Suku bunga pasar.¹⁹

Setelah memperoleh referensi mengenai penetapan margin murabahah indikator diatas menjadi landasan dasar dalam penetapan tingkat margin keuntungan murabahah pada bank syariah. Maka dalam hal ini peneliti mempertimbangkan beberapa hal diatas yang menjadi fokus untuk di teliti yaitu : Biaya Overhead, Bagi Hasil DPK, Volume Pembiayaan Murabahah. Ketiga faktor internal ini merupakan metode dasar yang digunakan oleh setiap bank syariah untuk menghitung pendapatan margin. Namun, dari segi perhitungannya setiap bank berbeda-beda karena itu menyangkut rahasia intern lembaga perbankan. Akan tetapi, jika merujuk pada konsep harga yang adil, dengan melihat ketiga faktor diatas kiranya tidak adil bagi bank syariah jika menetapkan margin lebih rendah dan juga tidak adil kiranya apabila margin yang ditetapkan kepada nasabah lebih tinggi dari pada suku bunga di pasar.²⁰

B. Perbankan Syariah

1. Pengertian Bank Syariah

Perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank syariah dan unit usaha syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam pelaksanaan kegiatan usahanya.²¹ Tujuan utama dari pendirian lembaga keuangan berlandaskan etika ini adalah tiada

¹⁹ Isnaliana, “ *Penetapan Margin Keuntungan Murabahah: Analisis Komparatif Bank Muamalat Indonesia Dan Bank Aceh Syariah*”, Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam, Vol.4 No.2 (July-Desember 2015), hl.231

²⁰ Ibid. hl.237

²¹ Gita Danu Pranata, Op.Cit, hlm.31

lain sebagai upaya kaum muslimin untuk mendasari segenap aspek kehidupan ekonominya berlandaskan Al-qur'an dan As-Sunnah. Sistem perbankan syariah dan perbankan konvensional secara sinergis mendukung mobilisasi dana masyarakat secara lebih luas untuk meningkatkan pembiayaan bagi sektor-sektor perekonomian nasional.

Bank syariah merupakan salah satu bentuk dari perbankan nasional yang mendasarkan operasionalnya pada syariat (hukum islam). Menurut Schaik bank Islam adalah sebuah bentuk dari bank modern yang didasarkan pada hukum islam yang sah, dikembangkan pada abad pertama Islam menggunakan konsep berbagi risiko sebagai metode utama dan meniadakan keuangan berdasarkan kepastian serta keuntungan yang ditentukan sebelumnya. Sedangkan menurut Sudarsono bank syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa-jasa lain dalam lalu lintas pembayaran serta predaran uang yang beroperasi dengan prinsip-prinsip syariat.²²

Dengan telah diberlakukannya Undang-Undang No.21 tahun 2008 tentang perbankan syariah yang terbit tanggal 16 Juli 2008, maka pengembangan industri perbankan syariah nasional semakin memiliki landasan hukum yang memadai dan akan mendorong pertumbuhannya secara lebih cepat lagi. Dengan progres perkembangannya yang impresif, yang mencapai rata-rata pertumbuhan asset lebih dari 65% pertahun dalam

²² Khairul umam, *Manajemen Perbankan Syariah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2013), hlm.15

lima tahun terakhir, maka di harapkan peran industri perbankan syariah dalam mendukung perekonomian nasional akan semakin signifikan.²³

Karakteristik system perbankan syariah yang beroperasi berdasarkan prinsip bagi hasil memberikan alternatif perbankan yang saling menguntungkan bagi masyarakat dan bank, serta menonjolkan aspek keadilan dalam bertransaksi investasi yang beretika, mengedepankan nilai-nilai kebersamaan dan persaudaraan dalam berproduksi dan menghindari kegiatan spekulatif dalam bertransaksi keuangan.

2. Fungsi Bank Syariah

Berdasarkan pasal 3 Undang-Undang No.21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, perbankan syariah bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan dan pemertaan kesejahteraan rakyat. Bank syariah memiliki fungsi sebagai berikut :

a. Bank syariah sebagai manajemen investasi

Bank syariah berperan sebagai manager investasi yang mengelola dana nasabah (*shahibul maal*) yang dihimpunnya dari akad mudharabah dimana keuntungan yang diperoleh akan dibagi sesuai dengan kesepakatan.

b. Bank syariah sebagai investasi

Bank syariah menginvestasikan dana nasabah yang dimilikinya ke dalam berbagai investasi syariah.

c. Bank syariah sebagai jasa keuangan

²³ BankIndonesia.go.id, *Outlook Perbankan Syariah* (Jakarta:BI) 14 September 2017

Bank syariah menawarkan berbagai jasa keuangan lainnya berdasarkan upah (*fee based*) dalam sebuah kontrak perwakilan atau penyewaan.

d. Bank syariah sebagai jasa sosial

Prinsip perbankan Islam mengharuskan bank Islam melaksanakan jasa sosial, jasa tersebut bias melalui dana *qardh* (pinjaman kebajikan), dana zakat atau dana sosial yang sesuai dengan ajaran Islam.²⁴

3. Prinsip-prinsip Bank Syariah

a. Prinsip Penghimpunan Dana

Penghimpun dana oleh perbankan syariah dapat berbentuk tabungan, giro dan deposito. Penghimpunan dana oleh perbankan syariah dilakukan berdasarkan prinsip syariah berikut :

1) Prinsip Wadi'ah (titipan atau simpanan)

Prinsip wadi'ah yang diterapkan yaitu wadi'ah yad dhamanah dimana pihak bank bertanggung jawab atas harta yang dititipkan kepadanya sehingga bank diperbolehkan memanfaatkan titipan tersebut.

2) Prinsip mudharabah (bagi hasil)

Adalah akad bagi hasil dimana salah satu pihak menyerahkan modal kepada pihak lainnya untuk dikelola dimana keuntungan yang diperoleh akan dibagi kepada kedua belah pihak sesuai dengan kesepakatan yang telah ditentukan.

²⁴ Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001) hlm, 58

3) Prinsip Musyarakah (bagi hasil)

Adalah akad antara dua pihak atau lebih untuk berserikat dalam hal modal dan keuntungan yang diperoleh.

b. Prinsip Penyaluran Dana

Penyaluran dana oleh perbankan syariah dilakukan dengan menggunakan prinsip berikut :

- 1) Pembiayaan dengan prinsip jual beli
- 2) Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil
- 3) Jasa bank syariah

4. Sumber Dana Bank Syariah

Sebagai lembaga keuangan, masalah utama yang dihadapi oleh bank adalah ketersediaan dana. Tanpa dana yang memadai kegiatan bank akan tersedat. Karenanya kemampuan bank dalam menghimpun dana akan sangat berpengaruh pada pertumbuhan bank. Sumber dana bank syariah terdiri dari:

a. Modal inti

Modal inti atau *Core Capital* adalah modal yang ada didalam bank. Modal tersebut bersumber dari dana modal pemilik bank atau biasanya lebih sering disebut sebagai pemegang saham. Dana modal inti terdiri dari :

- 1) Modal yang disetor oleh pemegang saham, sumber utama dari modal perusahaan adalah saham.
- 2) Cadangan adalah sebagian laba bank yang tidak dibagi atau disisihkan untuk menutupi resiko dikemudian hari.
- 3) Laba ditahan adalah laba yang harus dibagi oleh pemegang saham.

4) Kuasai ekuitas bank syariah dengan prinsip bagi hasil menghimpun dana dari masyarakat untuk kemudian disalurkan kembali pada suatu usaha.

5) Dana titipan (Dana Pihak Ketiga)

b. Pengguna Dana Bank

Bank syariah dalam menjalankan kegiatannya berkewajiban untuk menyalurkan dana untuk pembiayaan. Penggunaan dana pada bank syariah dibagi menjadi :

1) Aktiva yang menghasilkan (*Earning Asset*) adalah asset bank yang digunakan untuk menghasilkan pendapatan.

2) Aktiva yang tidak menghasilkan (*Non Earning Asset*)

C. Pembiayaan

1. Pengertian pembiayaan

Pembiayaan selalu berkaitan dengan dengan aktivitas bisnis. Bisnis adalah sebuah aktivitas yang pengaruh pada peningkatan nilai tambah melalui proses penyerahan jasa, perdagangan atau pengolahan barang produksi. Pembiayaan atau *financing* yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.²⁵

²⁵ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: Unit Penerbit Dan Percetakan, 2002), Hlm.17

Menurut Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah, pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa :

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah,
- b. Transaksi sewa menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiyah bittamlik,
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam dan istishna,
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang qard dan,
- e. Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi jasa.

Secara keseluruhan dapat disimpulkan bahwa pembiayaan adalah istilah kredit yang digunakan oleh bank syariah guna melakukan transaksi dimana yang biasa digunakan oleh bank konvensional. Hanya saja dalam bentuk imbalan pembiayaan yang digunakan oleh perbankan syariah ialah bagi hasil sedangkan kredit yang digunakan bank konvensional adalah bunga.

2. Tujuan Pembiayaan

Tujuan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah untuk meningkatkan kesempatan kerja dan kesejahteraan ekonomi sesuai dengan nilai-nilai Islam. Pembiayaan tersebut harus dapat di nikmati oleh sebanyak-banyaknya pengusaha yang bergerak di bidang industri, pertanian, dan perdagangan untuk menunjang kesempatan kerja dan menunjang produksi dan distribusi barang-barang dan jasa-jasa dalam rangka memenuhi kebutuhan dalam negeri maupun ekspor. Membedakan tujuan pembiayaan menjadi dua kelompok, yaitu: tujuan pembiayaan untuk tingkat makro, dan

tujuan pembiayaan untuk tingkat mikro. Secara makro, pembiayaan bertujuan untuk²⁶

- a. Peningkatan ekonomi umat. Masyarakat yang tidak dapat akses secara ekonomi, dengan adanya pembiayaan mereka dapat melakukan akses ekonomi. Dengan demikian dapat meningkatkan taraf ekonominya;
- b. Tersedianya dana bagi peningkatan usaha. Untuk pengembangan usaha membutuhkan dana. Dana tambahan ini dapat diperoleh dengan melakukan aktivitas pembiayaan. Pihak yang surplus dana menyalurkan kepada pihak minus dana, sehingga dapat tergulirkan;
- c. Meningkatkan produktivitas. Pembiayaan memberikan peluang usaha bagi masyarakat agar mampu meningkatkan daya produksinya. Sebab upaya produksi tidak akan dapat jalan tanpa adanya dana;
- d. Membuka lapangan kerja baru. Dengan dibukanya sektor-sektor usaha melalui penambahan dana pembiayaan, maka sektor usaha tersebut akan menyerap tenaga kerja. Hal ini berarti menambah atau membuka lapangan kerja baru;
- e. Terjadi distribusi pendapatan. Masyarakat usaha produktif mampu melakukan aktivitas kerja, berarti mereka akan memperoleh pendapatan dari hasil usahanya. Penghasilan merupakan bagian dari pendapatan masyarakat.

Adapun secara mikro, pembiayaan diberikan dalam rangka untuk:

- a. Upaya memaksimalkan laba. Setiap usaha yang dibuka memiliki tujuan tertinggi, yaitu menghasilkan laba usaha. Setiap pengusaha

²⁶ Muhammad, Manajemen Pembiayaan Bank Syariah, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005), hlm 49

menginginkan mampu mencapai laba maksimal maka mereka perlu dukungan dana yang cukup;

- b. Upaya meminimalkan risiko. Usaha yang dilakukan agar mampu menghasilkan laba maksimal, maka pengusaha harus mampu meminimalkan risiko yang mungkin timbul. Risiko kekurangan modal usaha dapat diperoleh melalui tindakan pembiayaan;
- c. Pendayagunaan sumber ekonomi. Sumber daya ekonomi dapat dikembangkan dengan melakukan *mixing* antara sumber daya alam dengan sumber daya manusia serta sumber daya modal. Jika sumber daya alam dan sumber daya manusia ada, dan sumber daya modal tidak ada, maka dipastikan diperlukan pembiayaan;
- d. Penyaluran kelebihan dana. Dalam kehidupan masyarakat ini ada pihak yang memiliki kelebihan sementara ada pihak yang kekurangan. Dalam kaitannya dengan masalah dana, maka mekanisme pembiayaan dapat menjadi pembiayaan dapat menjadi jembatan dalam penyeimbangan dana penyaluran kelebihan dana dari pihak yang berlebihan (*surplus*) kepada pihak yang kekurangan (*minus*) dana.

3. Jenis-jenis Pembiayaan

a. Pembiayaan modal kerja syariah

Pada dasarnya pembiayaan modal kerja syariah adalah pembiayaan dengan periode waktu pendek atau panjang untuk pengusaha yang memerlukan tambahan modal kerja sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Modal kerja ini biasanya diperlukan untuk kebutuhan membayar biaya produksi, membeli material untuk

bahan baku, perdagangan barang, jasa dan pengerjaan proyek. Fasilitas pembiayaan syariah ini bisa di berikan untuk semua usaha yang dinilai memiliki prospek, tidak melanggar syariat islam dan peraturan perundangan yang berlaku.

b. Pembiayaan konsumtif syariah

Pembiayaan konsumtif syariah adalah pembiayaan yang diperuntukkan nasabah dengan tujuan di luar usaha dan bersifat perorangan. Berbeda dengan pembiayaan syariah untuk modal kerja yang bersifat produktif, pembiayaan konsumtif diperlukan oleh nasabah untuk memenuhi kebutuhan sekunder. Jenis akad yang sering digunakan dalam produk pembiayaan konsumtif syariah ada dua yaitu : akad murabahah dan ijarah.

c. Pembiayaan investasi syariah

Pembiayaan investasi syariah adalah suatu pembiayaan dengan periode jangka pendek atau jangka panjang untuk melakukan pembelian barang-barang modal yang dibutuhkan dalam pendirian prpoyek/usaha baru. Akad yang biasa digunakan dlam jenis pembiayaan investasi syariah adalah akad murabahah dan ijarah muntahia bit tamlik (IMBT).

d. Pembiayaan berdasarkan *Take Over*

Salah satu bentuk pelayanan keuangan bank syariah adalah membantu masyarakat untuk mengalihkan transaksi non syariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah. Dalam hal ini, nasabah bank syariah melakukan pengambilalihan hutang nasabah di bank konvensional dengan cara memberikan

jasa hiwalah atau dapat juga menggunakan akad qard, disesuaikan dengan ada atau tidaknya unsure bunga dalam hutang nasabah kepada bank konvensional.

Dalam pembiayaan berdasarkan *take over* ini, bank syariah mengklarifikasikan hutang bank konvensional menjadi dua macam yaitu : hutang pokok plus bunga dan hutang pokok saja.²⁷

4. Produk-Produk Pembiayaan

Produk-produk pembiayaan bank syariah ditunjukan untuk menyalurkan investasi dan simpanan masyarakat ke sektor riil dengan tujuan produktif dalam bentuk investasi bersama yang dilakukan bersama mitra usaha menggunakan pola bagi hasil (mudharabah dan musyarakah) dalam bentuk investasi sendiri kepada orang yang membutuhkan pembiayaan dengan menggunakan pola jual beli (murabahah, salam, dan istishna) dan pola sewa (ijarah dan ijarah muntahiyah bittamlik).

Pembiayaan dalam perbankan syariah menurut Al-Harran dapat dibagi menjadi tiga, yaitu:

- a. *Return bearing financing*, yaitu bentuk pembiayaan yang secara komersial menguntungkan, ketika kepemilikan modal mau menanggung risiko kerugian dan nasabah juga memberikan keuntungan.
- b. *Return fee financing*, yaitu bentuk pembiayaan yang tidak untuk mencari keuntungan yang lebih ditunjukan kepada orang yang membutuhkan (poor), sehingga tidak ada keuntungan yang dapat diberikan.

²⁷ Adiwarman karim, *Bank Islam, Analisis Fiqih dan Keuangan*. (Jakarta: Rajawali Pers, 2011) hl.231

- c. *Charity financing*, yaitu bentuk pembiayaan yang memang diberikan kepada orang miskin dan membutuhkan, sehingga tidak ada klaim terhadap pokok dan keuntungan.

Produk-produk pembiayaan bank syariah dapat menggunakan empat pola yang berbeda, yaitu:²⁸

- a. Pola bagi hasil, untuk *investment financing*:

- 1) *Musyarakah*
- 2) *Mudharabah*

- b. Pola jual beli, untuk *trade financing*:

- 1) *Murabahah*
- 2) *Salam*
- 3) *Istishna'*

- c. Pola sewa, untuk *trade financing*

- 1) *Ijarah*
- 2) *Ijarah muntahiyah bittamlik*

- d. Pola pinjaman, untuk dana talangan

- 1) *Qardh*

Produk lain yang cukup penting adalah pembiayaan proyek, pembiayaan ekspor, pembiayaan pertanian, dan pembiayaan manufaktur.

²⁸ Ascarya, *Akad Dan Produk Bank Syariah*, Edisi I (Jakarta: Raja Wali Pers, 2013), hlm.

Tabel 2.1 Produk-Produk Pembiayaan

No	Produk Pembiayaan	Prinsip
1	Modal Kerja	Mudharabah, Musyarakah, Murabahah & Salam
2	Investasi	Mudharabah, Musyarakah, Murabahah, Istisnha, Ijarah, Ijarah Muntahiyah Bittamlik
3	Pengadaan Barang Investasi, Aneka Barang	Murabahah, Ijarah Muntahiyah Bittamlik, Musyarakah Mutanaqisah
4	Perumahan, Properti	Murabahah, Ijarah Muntahiyah Bittamlik, Musyarakah Mutanaqisah
5	Proyek	Mudharabah, Musyarakah
6	Ekspor	Mudharabah, Musyarakah, Murabahah
7	Produksi Agribisnis/Sejenis	Salam, Salam Paralel
8	Manufaktur, Kontruksi	Istisnha, Istisnha Paralel
9	Penyertaan	Musyarakah
10	Suara Berharga	Mudharabah, Qard
11	Sewa Beli	Ijarah Muntahiyah Bittamlik
12	Akuisisi Aset	Ijarah Muntahiyah Bittamlik

Sumber: Ascarya, 2011

D. Pembiayaan Murabahah Di Bank Syariah

1. Pengertian Murabahah

Secara bahasa, kata *murabahah* berasal dari kata (Arab) *rabaha*, *yurabihu*, *murabahatan*, yang berarti untung atau menguntungkan, seperti ungkapan “*tijaratun rabihah, wa baa’u asy-syai murabahatan*” yang artinya perdagangan yang menguntungkan, dan menjual sesuatu barang yang memberi keuntungan. Secara istilah, menurut para ahli hukum Islam (*fuqaha*), pengertian murabahah adalah “*al-bai bira’sil maal waribhun ma’lum*” artinya jual beli dengan harga pokok ditambah dengan keuntungan yang diketahui.²⁹

²⁹ Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), h. 180.

Salah satu skim fiqih yang paling populer digunakan oleh perbankan syariah adalah skim jual-beli murabahah. Transaksi murabahah ini lazim dilakukan oleh Rasulullah Saw dan para sahabatnya. Secara sederhana, murabahah berarti suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati.

Dapat disimpulkan bahwa, murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli akad ini merupakan salah satu bentuk *natural certainty contracts*, karena dalam murabahah ditentukan berapa *required rate off profit*-nya (keuntungan yang diperoleh). Dalam definisinya disebut adanya 'keuntungan yang disepakati'

Karakteristik murabahah adalah si penjual harus memberitahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.³⁰

Berdasarkan sumber dana yang digunakan, pembiayaan murabahah secara garis besar dapat dibedakan menjadi tiga kelompok.

- a. Pembiayaan murabahah yang di danai dengan URIA (Unrestricted Investment Account = investasi tidak terikat).
- b. Pembiayaan murabahah yang didanai dengan RIA (Restricted Investment Account = investasi terikat)
- c. Pembiayaan murabahah yang didanai dengan modal bank.

³⁰ Adiwarman A. Karim, Bank Islam Analisis Fiqh Dan Keuangan, Edisi Ke Tiga (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 113

2. Landasan Hukum Murabahah

Dalam fatwa nomor 04/ DSN-MUI/IV/200• tentang Murabahah, sebagai landasan syariah transaksi murabahah adalah sebagai berikut:

a. Al-Qur'an

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman! Janganlah kalian saling memakan (mengambil) harta sesama dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukarela diantaramu ..." (QS. An-Nisa: 29)³¹

Selain itu Allah SWT juga berfirman (QS. Al-Baqarah : ayat 280 yang berbunyi:

وَإِنْ كَانَتْ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ

Artinya: "Dan jika (orang berutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguhan sampai dia berkecukupan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui." (QS. Al-Baqarah : ayat 280)

b. Al-Hadits

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَىٰ شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَ حَرَامًا

Hadits Nabi riwayat Tirmidzi dari Amr bin Auf Al-Muzani:

"Perdamaian dapat dilakukan diantara kaum muslimin, kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali

³¹ Departemen Agama RI, Al-qur'an dan Terjemahan, (Bandung: Diponogoro), 15 September 2017

syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.”

(HR. Tirmidzi dari ‘Amr bin ‘Auf)³²

3. Jenis Murabahah

a. Murabahah Tanpa Pesanan

Maksudnya adalah, ada yang pesan atau tidak, ada yang beli atau tidak, bank syariah menyediakan barang dagangannya. Penyediaan barang tidak berpengaruh atau terkait langsung dengan tidak adanya pembeli.

b. Murabahah Berdasarkan Pesanan

Maksudnya adalah, bank syariah baru akan melakukan transaksi murabahah atau jual beli apabila ada nasabah yang memesan barang sehingga penyediaan barang baru dilakukan jika ada pesanan. Pada murabahah pengadaan barang sangat tergantung atau terkait langsung pada pembelian barang tersebut.³³

4. Mekanisme Pembiayaan Murabahah

- a. Bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam kegiatan transaksi murabahah dengan nasabah;
- b. Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kulifikasinya;
- c. Bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan barang yang dipesan nasabah; dan

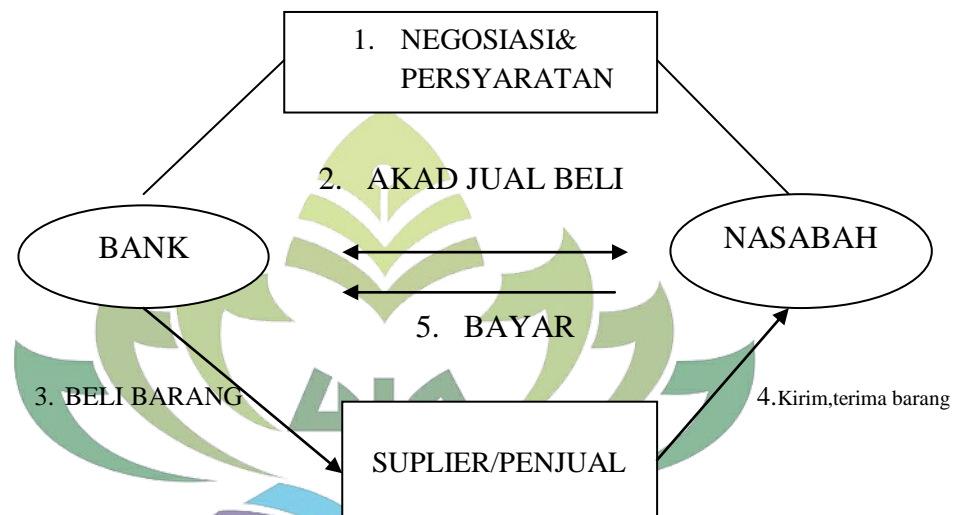
³² Muhammad, *Manajemen Keuangan Syariah Analisis Fiqh Dan Keuangan*, (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2014), Hlm. 272

³³ Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, (Yogyakarta: UII Press, 2005), hlm.37

- d. Bank dapat memberikan potongan dalam besaran yang wajar dengan tanpa diperjanjikan dimuka.³⁴

5. Skema Murabahah

Secara umum, pembiayaan murabahah dalam perbankan syariah dapat digambarkan sebagai berikut:



Gambar 1 Skema Pembiayaan Murabahah
Sumber: Muhammad dalam bukunya *Manajemen Bank Syari'ah*

Penjelasan skema pembiayaan murabahah berdasarkan gambar diatas adalah:

- Terdapat negoisasi antara pihak bank dan nasabah terkait dengan spesifikasi produk yang diinginkan oleh nasabah, harga beli dan harga jual, jangka waktu pembayaran atau pelunasan, serta persyaratan-persyaratan lainnya yang harus dipenuhi oleh nasabah sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada bank syariah.

³⁴ Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), hlm. 47

- b. Selanjutnya bank melakukan akad jual beli dengan nasabah untuk menyepakati hasil negosiasi, dimana bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli.
- c. Bank membeli barang sesuai dengan akad jual beli yang telah dilakukan.
- d. Penjual mengirim barang atau dokumen langsung kepada nasabah atau tidak melalui bank. Hal ini dibuktikan karena bank tidak boleh bergerak dalam sektor riil.
- e. Tanda terima barang ketika sudah sampai ke alamat nasabah, maka nasabah harus menandatangani surat tanda terima barang, dan mengecek kembali kelengkapan barang tersebut.
- f. Nasabah melakukan pembayaran kepada bank sesuai dengan akad yang telah ditentukan.

E. Pembiayaan Kepemilikan Rumah

1. Pengertian pembiayaan kepemilikan rumah

Pengertian PPR Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) merupakan salah satu produk pembiayaan Bank Syariah yang membiayai kebutuhan nasabah dalam hal pengadaan rumah tinggal (konsumtif). Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) adalah pembiayaan yang digunakan untuk pembelian rumah secara angsuran. PPR menggunakan akad murabahah, yaitu perjanjian jual beli antara bank dan nasabah, dimana bank membeli rumah yang diperlukan nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah sebesar harga beli ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati oleh bank dan nasabah.

PPR yang ada di bank syariah memiliki berbagai kelebihan dibanding dengan KPR konvensional. Sistem yang digunakan oleh Syariah Islam jauh lebih unggul dan lebih aman, bebas riba serta tidak ada pihak yang dirugikan. Perbedaan pokok antara KPR konvensional dengan syariah terletak pada akadnya. Pada bank konvensional, kontrak KPR didasarkan pada suku bunga tertentu yang sifatnya bisa fluktuatif, sedangkan KPR Syariah bisa dilakukan dengan beberapa pilihan akad alternatif sesuai dengan kebutuhan nasabah.

Pembiayaan rumah ini dapat digunakan untuk membeli rumah (rumah, ruko, rukan, apartemen) baru maupun bekas, membangun atau merenovasi rumah, dan untuk pengalihan pembiayaan KPR dari bank lain. Keuntungan PPR yang ada di bank syariah: nasabah tidak harus menyediakan dana secara tunai untuk membeli rumah, nasabah cukup menyediakan uang muka. Karena PPR memiliki jangka waktu yang panjang, angsuran yang dibayar dapat diiringi dengan ekspektasi peningkatan penghasilan. Pembiayaan jual beli menggunakan akad Murabahah adalah jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh bank dan nasabah (fixed margin) cicilan tetap dan meringankan selama jangka waktu, serta tidak ada unsur spekulatif bebas penalti untuk pelunasan sebelum jatuh tempo.³⁵

³⁵ <http://www.kompasiana.com/matlexaw/kpr-syariah>, Di Unduh Pada 20 Juni 2019

2. Dasar Hukum PPR

Kredit kepemilikan rumah haruslah terhindar dari praktek maisir (perjudian), gharar (ketidakjelasan), riba (tambahan), dan bathil (ketidakadilan). Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan. Nasabah kemudian membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.³⁶

Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah. Pembiayaan dengan bebas riba Firman Allah SWT dalam Al Qur'an:



 وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا.....

Artinya: “Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...”

(Al-Baqarah: 275)

F. Margin

1. Pengertian Margin

Harga jual bank yang disepakati adalah harga beli bank dari pemasok ditambah mark-up/margin/keuntungan dan biaya-biaya yang

³⁶ Herry Susanto dan Khaerul Umam, *Manajemen Pemasaran Bank Syariah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2013), hlm. 181-182

ditimbulkan dari proses pembelian barang tersebut oleh bank.³⁷ Margin juga dikenal dalam pendanaan perusahaan, yaitu perbedaan antara harga yang diterima suatu perusahaan untuk produk dan jasa yang dihasilkannya dengan biaya yang dikeluarkan untuk menghasilkan produk dan jasa. Markup/margin/keuntungan adalah penambahan nilai aset sehingga melebihi nilai aset yang sebenarnya, untuk mendapatkan pinjaman perbankan yang relatif besar.³⁸

Margin keuntungan adalah persentase tertentu yang ditetapkan pertahun. Perhitungan margin keuntungan secara harian, maka jumlah hari dalam setahun ditetapkan 360 hari. Perhitungan margin keuntungan secara bulanan maka setahun ditetapkan selama 12 bulan.

Margin adalah kenaikan harga dari aset bersih sebagai akibat dari memegang aset yang mengalami peningkatan nilai selama periode yang dipilih oleh pernyataan pendapatan. Keuntungan juga bisa diperoleh dari pemindahan saling tergantung insidental yang sah dan saling tidak tergantung kecuali transfer yang tidak saling tergantung dengan pemegang saham atau pemegang rekening investasi lainnya.³⁹

Menurut Keputusan Menteri Negara Koperasi Dan Usaha Kecil Dan Menengah No: 91/Kep/M.KUKMI/IX/2004 tentang Petunjuk Kegiatan Usaha Koperasi Jasa Keuangan Syariah, “Margin adalah keuntungan yang diperoleh koperasi atas hasil transaksi penjualan dengan pihak pembelinya”.

³⁷ Sutan Remi Sjahdeini, Op.Cit, hlm. 119

³⁸ Eti Rochaety, Ratih Tresnati, *Kamus Istilah Ekonomi*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2007), hlm.211-213

³⁹ Sri Dewi Anggadini, *Penerapan Margin Pembiayaan Murbahah Pada BMT As-Salam Pacet-Cianjur*, Majalah Ilmiah UNIKOM, Vol 9, No.2, hlm.190

Pada umumnya menentukan margin pada bank syariah biasanya dilakukan kesepakatan terlebih dahulu antara nasabah dan pihak bank sehingga tidak ada terjadinya ketidak transparan antara bank dan nasabah.

2. Metode Penentuan *Margin* Keuntungan Pembiayaan

Ada empat metode dalam penentuan profit margin yang diterapkan pada bisnis bank konvensional yaitu:⁴⁰

- a. Mark-up Pricing
- b. Target Return Pricing
- c. Perceived Value Pricing dan;
- d. Value Pricing

Dari keempat metode penentuan harga jual barang tersebut dapat diuraikan secara ringkas sebagai berikut:

- a. Mark-up Pricing

Adalah menentukan tingkat harga dengan me-markup biaya produksi komoditas yang bersangkutan.

$$\text{Rumus : Biaya per-unit} = \frac{\text{Biaya variabel} + \text{Biaya tetap}}{\text{Jumlah Penjualan}}$$

$$\text{Harga Mark-up} = \frac{\text{Biaya Per-unit}}{(1 - \text{Pendapatan penjualan yang diharapkan})}$$

- b. Target Return Pricing

Adalah penentuan harga jual produk yang bertujuan mendapatkan tingkat return atas besarnya modal yang di investasikan. Dalam bahasa keuangan dikenal dengan *return on investment (ROI)*. Dalam hal ini,

⁴⁰ Muhammad, *Manajemen Bank Syariah* (Yogyakarta: Edisi Revisi, 2005) hlm. 132

perusahaan akan menentukan berapa return yang diharapkan atas modal yang telah di investasikan.

$$\text{Rumus: Target return-price} = \frac{\text{unit cost} + \text{return yang diharapkan} \times \text{modal investasi}}{\text{Unit Sale}}$$

c. Perceived-Value Pricing

Adalah penentuan harga dengan tidak menggunakan variabel harga sebagai dasar harga jual. Harga jual didasarkan pada harga produk pesaing dimana perusahaan melakukan penambahan atau perbaikan unit untuk meningkatkan kepuasan pembeli.

d. Value Pricing

Adalah kebijakan harga yang komperatif atas barang yang berkualitas tinggi. Dengan ungkapan: *ono rego ono rupo*. Artinya: Barang yang baik pasti harganya mahal. Namun perusahaan yang sukses adalah perusahaan yang mampu menghasilkan barang yang berkualitas dengan biaya yang efisien sehingga perusahaan tersebut dapat dengan leluasa menentukan tingkat harga dibawah di bawah harga kompetitor.

3. Metode Penentuan Harga Jual (Profit Margin) Di Bank Syariah

Penentuan harga dalam pembiayaan di bank syariah dapat menggunakan salah satu diantara empat model diatas. Namun yang lazim digunakan bank syariah saat ini adalah dengan menggunakan metode *going rate pricing*. Disamping itu bank syariah juga berkeinginan untuk mendapatkan *costomer* yang bersifat *floating costomer*.

Meskipun demikian, penentuan harga jual pada produk bank syariah harus memperhatikan ketentuan-ketentuan yang dibenarkan menurut syariah. Oleh karena itu, metode penentuan harga jual berdasarkan pada

mark-up pricing maupun *target return pricing* dapat digunakan dengan melakukan modifikasi.

a. Penerapan Mark-up Pricing Untuk Pembiayaan Syariah

Jika bank syariah hendak menerapkan metode *mark-up pricing*, metode ini hanya tepat digunakan untuk pembiayaan yang sumber dananya dari *restricted investment account* (RIA) atau *mudharabah muqayyadah*. Karena akad *mudharabah muqayyadah* adalah akad dimana pemilik menuntut adanya kepastian hasil dari modal yang diinvestasikan. Oleh karena itu pola yang diterapkan dengan, memperhatikan:

- 1) *Historical Average Cost* jika dana *mudharabah muqayyadah* dilakukan dengan *on balance sheet* (Neraca).
- 2) *Marginal Cost Of Fund* jika dana *mudharabah muqayyadah* dilakukan dengan *off balance sheet* (Neraca).
- 3) *Pooled Marginal Cost of Fund* jika dana *mudharabah muqayyadah* dilakukan dengan *On balance sheet* (Neraca).
- 4) *Weighted Average Projected Cost* jika dana *mudharabah muqayyadah* dilakukan dengan *On balance sheet* (Neraca).

b. Penerapan Target Return Pricing Untuk Pembiayaan Syariah

Bank syariah beroperasi dengan tidak menggunakan bunga. Mekanisme operasional dalam memperoleh pendapatan dapat dihasilkan berdasarkan klarifikasi akad, yaitu akad yang menghasilkan keuntungan secara pasti disebut *natural certainty contract*, dan akad yang menghasilkan keuntungan yang tidak pasti, disebut *natural uncertainty contract*.

Jika pembiayaan dilakukan dengan akad natural certainty contract, maka metode yang digunakan adalah required profit rate (rpr).

Rumus: $rpr = n \cdot v$

Dimana: n = tingkat keuntungan dalam transaksi tunai

v = jumlah transaksi dalam satu priode

Jika pembiayaan dilakukan dengan akad natural uncertainty contract, maka metode yang digunakan adalah *expected profit rate* (epr).
epr diperoleh berdasarkan:

- 1) Tingkat keuntungan rata-rata pada industri sejenis;
- 2) Pertumbuhan ekonomi
- 3) Dihitung dari nilai rpr yang berlaku di bank yang bersangkutan.

Perhitungannya:

Nisbah bank = $epr / \text{expected return bisnis yang dibiayai} \times 100\%$

Actual return bank = nisbah bank + aktual return bisnis.⁴¹

4. Margin Murabahah

Dalam praktek perbankan, margin biasanya dihitung dengan menggunakan metode anuitas. Semakin lama jangka waktunya semakin besar jumlah margin yang dikenakan kepada nasabah. Dalam diskusi ekonomi syariah konsep tersebut dibolehkan karena konsep anuitas hanya digunakan sebagai dasar dalam perhitungan margin murabahah. Setelah margin ditentukan, nilai margin tersebut tetap dan tidak berubah meskipun terjadi keterlambatan pembayaran.

Setiap tanggal jatuh tempo bank syariah akan mengakui adanya pendapatan margin. Besarnya pendapatan margin diakui tergantung

⁴¹ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah Op*, Cit, hlm. 135-139

pendekatan yang digunakan. Bila perbankan syariah menggunakan pendekatan proporsional, maka besarnya margin setiap bulan sama. Sedangkan apabila menggunakan anuitas, maka margin pada bulan pertama akan lebih besar dari bulan kedua dan seterusnya.

5. Penetapan Margin Murabahah

Margin adalah selisih antara harga beli dan harga jual. Selisih tersebut merupakan keuntungan kotor dalam transaksi jual beli barang. Margin dan bunga merupakan hal yang berbeda karena margin harus sudah ditentukan saat awal perjanjian dan tidak dapat dirubah.

Bank syariah menetapkan margin keuntungan terhadap produk-produk pembiayaan yang berbasis *Natural Certainty Contracts* (NCC), yaitu akad bisnis yang memberikan kepastian pembayaran, baik dari segi jumlah (*amount*) maupun waktu (*timing*), seperti pembiayaan murabahah, ijarah, ijarah muntahia bit tamlik, salam dan istishna'.⁴² Dalam menetapkan margin *murabahah* bank perlu memperhatikan beberapa hal yaitu :

a. *Direct Competitor's Market Rate* (DCMR)

Direct Competitor's Market Rate (DCMR) adalah tingkat margin keuntungan rata-rata perbankan syariah, atau tingkat margin keuntungan rata-rata beberapa bank syariah yang ditetapkan dalam rapat *Asset Liability Committee* (ALCO) sebagai competitor langsung.

b. *Indirect Competitor's Market Rate* (ICMR)

Indirect Competitor's Market Rate (ICMR) adalah tingkat suku bunga rata-rata perbankan konvensional, atau tingkat rata-rata suku

⁴² Muhammad, *Teknik Perhitungan Bagi Hasil dan Pricing di Bank Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2004), hlm.177

bunga beberapa bank konvensional yang dalam rapat *Asset Liability Committee* (ALCO) sebagai competitor tidak langsung.

c. *Expected Competitive Return for Investors* (ECRI)

Expected Competitive Return for Investors (ECRI) adalah target bagi hasil kompetitif yang diharapkan dapat diberikan dana kepada pihak ketiga. Hal ini perlu diperhatikan karena bank memiliki kewajiban untuk memberikan kompensasi dan insentif atas dana yang dikelolanya yang berasal dari pihak ketiga sesuai dengan akad diawal terjadinya transaksi.

d. *Acquiring Cost*

Acquiring Cost adalah biaya yang dikeluarkan oleh bank yang langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga .

e. *Overhead Cost*

Overhead Cost adalah biaya yang dikeluarkan oleh bank yang tidak langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga.

6. Persyaratan untuk perhitungan margin keuntungan

Margin keuntungan = f (plafon) hanya bias dihitung apabila komponen-komponen yang dibawah ini tersedia:⁴³

- a. Jenis perhitungan margin keuntungan
- b. Plafond pembiayaan sesuai jenis
- c. Jangka waktu pembiayaan
- d. Tingkat margin keuntungan pembiayaan
- e. Pola tagihan atau jatuh tempo tagihan (baik harga pokok maupun margin keuntungan)

⁴³ Adiwarman A.Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh Dan Keuangan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004) hlm 253.

7. Faktor-faktor yang mempengaruhi penetapan margin murabahah

Di dalam perbankan syariah terdapat faktor-faktor yang mempengaruhi penetapan margin di antaranya adalah :

a. Biaya Overhead

Biaya overhead adalah biaya yang dikeluarkan oleh bank yang tidak langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga. Biaya overhead digunakan untuk memperhitungkan biaya operasional yang akan dikeluarkan oleh bank. Bank harus memperkirakan pendapatan dari asetnya cukup untuk menutup biaya operasional bank. Dalam menentukan biaya overhead, tiap bank menetapkan persentase biaya overhead yang berbeda-beda karena sangat tergantung pada kebijakan masing-masing bank. Tinggi rendahnya suatu bank sangat tergantung efisiensi pada masing-masing bank dan kemampuan bank dalam mengendalikan penggunaan biaya dalam mengelola *earning assets*.⁴⁴

Apabila sebagai pembanding biaya overhead ini adalah aktiva produktif maka berapa biaya yang akan ditanggung oleh debitur. Oleh karena itu, semakin besar aktiva produktif semakin kecil biaya overhead yang dikenakan oleh bank syariah.⁴⁵ Dengan begitu biaya overhead mampu menjadi salah satu faktor penjas yang akan mempengaruhi penetapan margin murabahah .

⁴⁴ Veithal Rivai, “ *Manajemen Kelembagaan Keuangan*”, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007) hlm.95

⁴⁵ Adiwarman A.Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh Dan Keuangan*, (Jakarta: Rajawali pers, 2011), hlm.281

b. Bagi hasil dana pihak ketiga (DPK)

Dana pihak ketiga merupakan keseluruhan investasi dana dari nasabah yang dihimpun dari bank, dana pihak ketiga terdiri dari giro, tabungan dan deposito. Dana pihak ketiga merupakan sumber dana bank yang utama, pertumbuhan DPK menunjukkan kecenderungan yang menurun, maka akan dapat memperlemah kegiatan operasional bank. Secara operasional perbankan, DPK merupakan sumber likuiditas untuk memperlancar pembiayaan yang terdapat pada sisi aktiva neraca bank. Sehingga semakin banyak DPK yang berhasil dihimpun oleh bank, maka akan semakin banyak pula pembiayaan yang dapat disalurkan oleh bank tersebut salah satunya pembiayaan murabahah.

Peningkatan dana pihak ketiga bisa membuat bank meningkatkan pembiayaannya sehingga bank dapat memperoleh keuntungan yang meningkat dari sebelumnya. Pembiayaan dan pendapatan terbesar bank syariah adalah dari akad murabahah sehingga dengan peningkatan dana pihak ketiga akan membuat pendapatan murabahah juga meningkat, karena pembiayaan murabahah yang meningkat sehingga bank dapat mengambil keputusan apakah akan meningkatkan atau menurunkan tingkat margin murabahah untuk melihat keuntungannya dan menetapkan bagi hasil terhadap nasabah pemilik dana pihak ketiga.

Pembiayaan kepemilikan rumah masuk kedalam akad murabahah yang dimana dana pihak ketiga menjadi salah satu sumber dana yang berasal dari masyarakat yaitu tabungan, giro dan deposito untuk disalurkan ke Aktiva Produktif. Pendapatan dari aktiva produktif yang

sumber dananya menggunakan DPK maka seluruh pendapatan dibagi hasilkan keseluruh pemilik dana pihak ketiga, sesuai dengan nisbah.⁴⁶

Bagi Hasil Dana Pihak Ketiga, yaitu porsi bagi hasil yang harus diberikan bank kepada deposan dari hasil pengelolaan dana pihak ketiga yang besarnya sangat tergantung dari besar kecil nya pendapatan bank dimana apabila pihak bank syariah memberikan dana untuk seseorang yang ingin memiliki rumah dengan akad murabahah dari dana pihak ketiga. Peningkatan dana pihak ketiga akan menentukan penetapan margin murabahah.

c. Volume Pembiayaan Murabahah

Volume pembiayaan murabahah adalah besaran porsi akad murabahah dalam keseluruhan akad pembiayaan yang dikeluarkan oleh bank. Semakin besar volume semakin pembiayaan terhadap suatu akad menunjukkan bahwa akad tersebut merupakan akad utama atau yang paling mendominasi dari pembiayaan bank tersebut. Pembiayaan murabahah merupakan pembiayaan yang paling mendominasi pembiayaan pada perbankan syariah.

Volume pembiayaan yang tinggi ini membuat bank harus bisa memberikan margin yang rendah kepada nasabah agar dapat membuat produk tersebut diminati oleh masyarakat sehingga bank dapat meningkatkan jumlah nasabah sehingga pendapatan dan juga keuntungan yang diperoleh bank dari pembiayaan murabahah akan meningkat. Sebaliknya, apabila volume pembiayaan menurun maka bank akan

⁴⁶ Adiwarman karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004) hlm.395

meningkatkan tingkat profit marginnya, hal ini dilakukan agar bank tetap memperoleh keuntungan walaupun memiliki kemungkinan untuk menurun dari sebelumnya. Besarnya profit yang diinginkan (target laba) merupakan salah satu acuan bank dalam menetapkan besar kecilnya volume pembiayaan murabahah.⁴⁷

G. Tinjauan Pustaka

Penelitian terdahulu yang berhubungan dengan faktor-faktor yang mempengaruhi penetapan margin *murabahah* pada pembiayaan kepemilikan rumah telah banyak dilakukan, diantaranya :

Yusro Rahma dengan judul, “ Faktor-faktor yang mempengaruhi margin Murabahah Bank Syariah di Indonesia”, menyatakan bahwa target laba yang diproksi ROA, biaya overhead dan pembiayaan tidak berpengaruh terhadap penentuan margin pada perbankan syariah. Bagi hasil dana pihak ketiga berpengaruh terhadap penentuan margin murabahah. Target laba yang diproksi dengan ROA, biaya overhead dan pembiayaan bagi hasil dana pihak ketiga berpengaruh secara simultan terhadap penentuan margin murabahah pada perbankan syariah. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan bukti empiris mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi margin murabahah diantaranya, target laba yang diproksi oleh ROA, biaya Overhead, bagi hasil dana pihak ketiga dan pembiayaan. Populasi dari penelitian ini adalah perbankan syariah dari tahun 2011-2013. Data yang digunakan oleh peneliti sekunder, data

⁴⁷ Teguh Muljono, *Bank Budgeting, Profil and Planning Control* (Yogyakarta: BPFE, 1996) hlm.56

tersebut berupa laporan keuangan tahunan masing-masing perusahaan. Metode analisis yang digunakan adalah model regresi linier berganda.⁴⁸

Fithria Aisyah Rahmawati dengan judul,” Analisis faktor yang mempengaruhi penetapan margin pada pembiayaan murabahah di BMT Se-kabupaten Jepara”, menyatakan bahwa jurnal ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor yang berpengaruh terhadap penetapan margin pada pembiayaan murabahah. Metode yang digunakan adalah analisis regresi linear berganda dengan variabel biaya operasional, profit target, *cost of fund*, *risk cost* dan tingkat rata-rata margin pasar. Dalam jurnal ini menunjukkan bahwa faktor biaya operasional, *risk of cost* dan rata-rata margin pasar berpengaruh signifikan terhadap penetapan margin pada pembiayaan murabahah di BMT Se-kabupaten Jepara. Sedangkan faktor *cost of fund* dan profit target tidak berpengaruh secara signifikan terhadap penetapan margin pada pembiayaan murabahah di BMT Se-kabupaten Jepara.⁴⁹

Nur Fitriana Hamsyi dengan judul,” Analisis Penetapan Margin Pembiayaan Murabahah pada PT.Bank Syariah X Cabang Pontianak”, menyatakan bahwa dalam praktiknya, penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan pendekatan studi kasus dimana objek penelitiannya PT. Bank Syariah X cabang Pontianak. Penentuan margin pembiayaan murabahah di Bank Syariah X Cabang Pontianak menggunakan pendekatan *base lending rate* yang dinyatakan dalam bentuk presentase. Namun data yang

⁴⁸Yusro Rahma dengan judul “ *Faktor-faktor yang mempengaruhi margin Murabahah Bank Syariah di Indonesia*”, Jurnal Vol .9 (Uin Syarif Hidayatullah Jakarta , April 2016)

⁴⁹ Fithria Aisyah Rahmawati dengan judul,” *Analisis faktor yang mempengaruhi penetapan margin pada pembiayaan murabahah di BMT Se-kabupaten Jepara*”, Jurnal Vol.3 (STAIN Kudus, Desember 2015)

dipergunakan atau unsure-unsur dari komponen *base lending rate* Bank Syariah X cabang Pontianak berbeda dengan *base landing rate* yang dilakukan oleh bank konvensional. Adapun komponen-komponen utama yang terkandung pada BLR dalam penentuan margin murabahah di Bank Syariah X cabang Pontianak adalah : cost of fund, overhead cost, dan keuntungan yang dengan premi resiko yang sudah ditentukan nilainya.⁵⁰

Achmad Kenny Setyaji dengan judul,” Analisis Faktor Penjelasa Pendapatan Margin Murabahah Pada Bank Umum Syariah Indonesia,” menyatakan bahwa Biaya Operasional tidak berpengaruh terhadap pendapatan margin murabahah, Dana Pihak Ketiga berpengaruh positif dan signifikan terhadap pendapatan margin murabahah, Volume Pembiayaan Murabahah berpengaruh positif dan signifikan terhadap pendapatan margin Murabahah, inflasi berpengaruh negative dan signifikan terhadap Pendapatan Margin Murabahah. Metode yang digunakan peneliti ini adalah asosiatif kausal. Populasi pada penelitian ini adaalah bank umum syariah yang terdaftar pada Otoritas Jasa Keuangan yang berjumlah 13 bank. Teknik pengambilan sampel menggunakan metode *purposive sampling* dengan jumlah sampel sebanyak 11 bank. Penguji hipotesis dilakukan untuk mengetahui pengaruh Biaya Operasional, Dana Pihak Ketiga, Volume Pembiayaan Murabahah dan Inflasi

⁵⁰Fitriana Nur Hamsyi dengan judul,” Analisis Penetapan Margin Pembiayaan Murabahah pada PT.Bank Syariah X Cabang Pontianak”, Jurnal Vol.2 (STAIN, Kudus Desember 2015)

terhadap pendapatan margin Murabahah. Analisis berganda dipilih untuk menganalisis pengajuan hipotesis dalam penelitian ini.⁵¹

Dalam penelitian ini peneliti hanya akan terfokus pada faktor-faktor yang mempengaruhi penetapan margin murabahah pada pembiayaan kepemilikan rumah. Dengan judul skripsi yang diteliti “Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penetapan Margin Murabahah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Studi Pada Bank Syariah Mandiri periode 2013-2017). Metode yang digunakan peneliti ini adalah asosiatif. Populasi pada penelitian ini adalah bank umum syariah yang telah di publikasi. Teknik pengambilan sampel menggunakan metode *sampling* untuk melihat bagaimanakah pengaruh Biaya Overhead, Dana Pihak Ketiga, dan Volume Pembiayaan Murabahah terhadap penetapan margin Murabahah. Analisis berganda dipilih untuk menganalisis pengajuan hipotesis dalam penelitian ini.

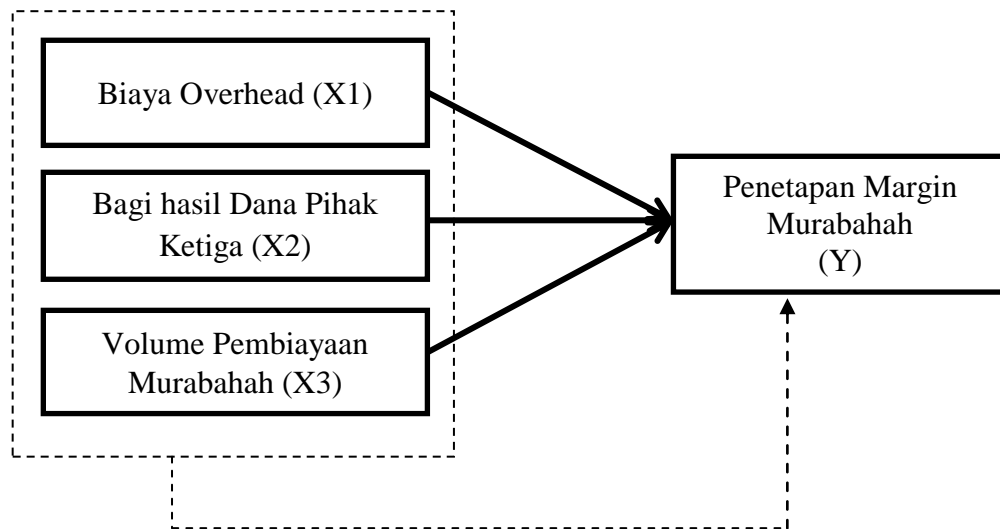
H. Kerangka Pemikiran

Kerangka berfikir menggambarkan pengaruh antara variabel bebas dan terhadap variabel terikat yaitu penetapan margin murabahah dengan menggunakan indikator dari biaya overhead, biaya bagi hasil dana pihak ketiga (DPK), volume pembiayaan murabahah terhadap margin margin murabahah.

Dalam penelitian ini model hubungan antara variabel bebas yaitu Biaya Overhead, Bagi Hasil Dana Pihak Ketiga, Volume Pembiayaan Murabahah. Kemudian variabel terikat adalah Margin Murabahah. Berdasarkan tujuan penelitian di atas mengenai pengaruh Overhead Cost, Bagi Hasil Dana

⁵¹ Kenny Achmad Setyaji dengan judul,” *Analisis Faktor Penjelas Pendapatan Margin Murabahah Pada Bank Umum Syariah Di Indonesia*”, Jurnal (Universitas Negeri Yogyakarta, 2018)

Pihak Ketiga, Volume Pembiayaan Murabahah terhadap Margin Murabahah periode Jan 2013-Feb 2017, maka di buat kerangka pemikiran sebagai berikut :



Gambar 2 Bagan Kerangka Pemikiran

Keterangan :

————— : secara parsial

- - - - - : secara simultan

Kerangka pemikiran di atas menggambarkan analisis hubungan antara pengaruh variabel bebas yaitu biaya overhead cost (X1), bagi hasil dana pihak ketiga(X2), dan volume pembiayaan murabahah(X3) terhadap variabel terikat yaitu besarnya margin pembiayaan murabahah(Y), baik secara silmutan maupun secara parsial.

I. Hipotesis Penelitian

Hipotesis adalah jawaban atas rumusan masalah penelitian yang bersifat sementara yang dibuktikan melalui data yang terkumpul, jadi hipotesis merupakan prediksi atau fenomena dalam salah satu bidanag ilmu sehingga pengetahuan kita bertambah. Berdasarkan latar belakang, rumusan masalah dan

kerangka pemikiran yang telah diuraikan, maka hipotesis-hipotesis alternative yang akan di uji dalam penelitian ini adalah :

1. Pengaruh Biaya Overhead terhadap Margin Murabahah

Biaya Overhead yang dihitung oleh bank syariah untuk menentukan besarnya keuntungan murabahah yang seharusnya dihitung dari beban overhead yang nyata-nyata di keluarkan (*riil cost*) seperti beban operasional dan beban lainnya. Apabila sebagai pembanding biaya overhead ini adalah aktiva produktif maka berapa biaya yang akan ditanggung oleh debitur. Oleh karena itu, semakin besar aktiva produktif semakin kecil biaya overhead yang dikenakan oleh bank syariah. Dengan begitu biaya overhead mampu menjadi salah satu faktor penjelas yang akan mempengaruhi pendapatan margin murabahah .

Berdasarkan teori tersebut dan didukung oleh hasil penelitian terdahulu yang dilakukan Muhammad Yusuf dan Rini biaya overhead berpengaruh positif signifikan terhadap penetapan margin murabahah, dalam hal ini menunjukkan semakin besar biaya overhead maka penetapan margin murabahah akan semakin meningkat. Dari hal tersebut maka hipotesis pada penelitian ini yaitu:

H1 = Biaya Overhead berpengaruh positif terhadap penetapan margin murabahah di bank syariah mandiri.

2. Pengaruh Bagi Hasil Dana Pihak Ketiga terhadap Margin Murabahah

Bagi Hasil Dana Pihak Ketiga, yaitu porsi bagi hasil yang harus diberikan bank kepada deposan dari hasil pengelolaan dana pihak ketiga

yang besarnya sangat tergantung dari besar kecil nya pendapatan bank, dana pihak ketiga terdiri dari giro, tabungan, dan deposito yang dimana apabila pihak bank syariah memberikan dana untuk seseorang yang ingin memiliki rumah dengan akad murabahah, maka semakin besar bagi hasil Dana Pihak ketiga akan mempengaruhi penetapan margin yang semakin meningkat.

Berdasarkan teori tersebut dan didukung oleh hasil penelitian terdahulu yang dilakukan Achmad Kenny Setyaji bagi hasil dana pihak ketiga berpengaruh positif terhadap penetapan margin murabahah. Dari hal tersebut maka hipotesis pada penelitian ini yaitu:

H2 = Bagi Hasil Dana Pihak Ketiga berpengaruh positif terhadap penetapan margin murabahah di bank syariah mandiri.

3. Volume Pembiayaan Murabahah

Volume Pembiayaan Murabahah, piutang murabahah yang tergantung pada plafond pembiayaan, yakni jumlah pembiayaan harga beli ditambah margin, dengan kata lain volume pembiayaan *murabahah* merupakan porsi akad yang ditetapkan oleh bank terhadap akad murabahah, yang dimana ketika nasabah ingin memiliki rumah dan memakai akad pembiayaan murabahah, nasabah harus mengetahui harga pokok yang dikeluarkan bank dan biaya-biaya lainnya kemudian ditambah dengan margin yang telah ditetapkan. Sehingga semakin tinggi volume pembiayaan murabahah maka semakin rendah penetapan margin murabahah.

Berdasarkan teori tersebut dan didukung oleh hasil penelitian terdahulu yang dilakukan Fidyah, volume pembiayaan murabahah

berpengaruh negatif signifikan terhadap penetapan margin murabahah. Dari hal tersebut maka hipotesis pada penelitian ini yaitu:

H3 = Volume Pembiayaan Murabahah berpengaruh negatif terhadap penetapan margin murabahah di bank syariah mandiri.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- A.Karim Adiwarman, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*, Edisi ke3 (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2008).
- Albert kurniawan, *Metode Riset untuk ekonomi dan bisnis*, (Bandung: Alfabeta,2014).
- Arikunto Suharsimi, *Prosedur Penulisan Suatu Pendekatan Praktik*, Edisi ke-10 (Jakarta: Catatan ke-14, Rineka Cipta, 2010).
- Ascarya, *Akad Dan Produk Bank Syariah, Edisi I* (Jakarta: Rajawali Pers, 2013)
- Cholid Narbuko, Abu Achmad, *Metode penelitian* (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2007).
- Departemen Agama RI, *Al-qur'an dan terjemahan* (Bandung: Diponogoro, 15 September 2017).
- Djamil Faturrahman, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Sinar Garfika, 2013).
- Gita Danu Pranata, *Manajemen Perbankan Syariah* (Jakarta Selatan: Slemba 4, 2013).
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007).
- Iqbal Hasan, *Analisis data Penelitian dengan statistic* (Jakarta: Bumi Aksara, 2004).
- Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan*, (Jakarta: Raja Hafindo Persada, 2012).
- Kurniawan Albert, *Metode Riset Untuk Ekonomi dan Bisnis*, (Bandung: Alfabeta, 2014).
- Moh. Pabundu Tika, *Metode Riset Bisnis* (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2006).
- Muhammad Teguh, *Metodologi Penulisan Ekonomi dan Teori dan aplikasi*, (Jakarta: Raja Grafiando, 2005).
- Muhammad, *Manajemen Keuangan Bank Syariah Analisis Fiqh Dan Keuangan, Cetakan Pertama* (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2014).
- Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: Unit Penerbit Dan Percetakan, 2002).

- Muhammad, Manajemen Pembiayaan Bank Syariah, (Yogyakarta: Unit Penerbit Dan Percetakan, 2002).
- Pranata Gita Danu, *Manajemen Perbankan Syariah*, (Jakarta Selatan: Selemba Empat, 2013).
- Rochaeety Eti, *Kamus Istilah Ekonomi*, (Jakarta: PT.Bumi Aksara, 2007).
- Rustam Bambang Rianto, *Manajemen Risiko Perbankan Syariah Di Indonesia*, (Jakarta Selatan, Selemba Empat, 2013).
- Saeed Abdullah, *Bank Islam Dan Bunga, Alih Bahasa Muhammad Ufuqul Mubin, Cetakan ke-3*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar Ofseet, 2008) .
- Sugiono, Statistik Untuk penelitian (Bandung: alfabeta, 2010).
- Sugiyono metode penelitian kuantitatif kualitatif dan R&D (Bandung: Alfabeta, 2014).
- Suharsimi Arikunto, Metodologi Penelitian, (Yogyakarta: Bina Aksara, 2016)
- Sujarweni V.Wiratna, *Metodologi Penelitian – Bisnis & Ekonomi*, (Yogyakarta: Pustaka Baru Press, 2015).
- Susanto Herry dan Khaerul Umam, Manajemen Pemasaran Bank Syariah (Bandung: Pustaka setya, 2013).
- Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2010)

Jurnal

- Abdul Rachman *Penetapan Margin Dalam Pembiayaan Murabahah* Jurnal Vol.7 Tangerang, STES, Agustus 2016.
- Anggadini Sri Dewi, *Penerapan Margin Pembiayaan Murabahah Pada BMT As-Salam Pacet Cianjur*, Jurnal ilmiah UNIKOM, Vol.9, No.2.
- Haykal Muhammad, *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penetapan Margin Murabahah Untuk Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Studi Kasus PT.Bank Syariah Mandiri)* Jurnal Ekonomi Keuangan Dan Bisnis Islam PSTTI Vol.2 No.1, 2008.
- Kenda Setya, Faktor-faktor yang mempengaruhi penetapan margin murabahah pembiayaan Konsumtif di bank kaltim syariah, Jurnal ekonomi bisnis Vol 4(2), Juli 2013.

Muhammad Yusuf, Rini Kurnia Sari, Analisis yang mempengaruhi tingkat perolehan margin dengan akad murabahah pada bank syariah X, Jurnal Ekonomi Dan Komunikasi, vol 4(2), November 2013.

Mustika Rimadhani, analisis variabel-variabel yang mempengaruhi pembiayaan murabahah pada bank syariah mandiri periode 2008, Media ekonomi Vol 9(1), april 2011.

Nur Hamsyi *Analisis Penetapan Margin Pembiayaan Murabahah pada PT.Bank Syariah X Cabang Pontianak* Jurnal Vol.2 STAIN, Kudus Desember 2015.

Rahma Yusro, *Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Margin Murabahah Bank Syariah Di Indonesia*, Jurnal Ilmu Akutansi, Vol9 no.1

Setyaji Kenny Achmad *Analisis Faktor Penjelas Pendapatan Margin Murabahah Pada Bank Umum Syariah Di Indonesia*, Jurnal Ilmiah Universitas Negeri Yogyakarta, 2018.

Website

Kamus Pintar bahasa Indonesia//KBBI.web.id/

www.BankIndonesia.go.id, Outlook Perbankan Syariah (Jakarta:BI)

www.ejournal.unesa.co.id/article/4115/article.pdf

www.financialku.com/kprbtn-kprbca-kprmandirisyarah-kprbri/

www.infoperbankan.com

www.KPR.online

www.Ojk.go.id

www.Syariahmandiri.co.id